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

Bản án số: **39/2024/DS-PT**
Ngày 12-3-2024
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Hồng Hạnh
Các Thẩm phán: Ông Lê Viết Hòa
Ông Trần Văn Nhum

- 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 Nga - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 207/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2023 về "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 40/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 202/2023/QĐXXPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Ngô Tấn Đ**, sinh năm 1977; (có mặt)

Trú tại: Tổ 10, ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bình Phước;

- *Bị đơn:* Bà **Lê Thị N**, sinh năm 1985; (có mặt)

Trú tại: Ấp 1, xã Lộc H, huyện L, tỉnh Bình Phước;

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

1. Ông **Phan Quang T**, sinh năm 1990; (vắng mặt)

2. Bà **Lâm Nữ Quỳnh T1**, sinh năm 1989; (vắng mặt)

Trú tại: Số 274/7 T, Tổ 8, khu phố 2, phường P, Tp.T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1981; Địa chỉ: Số 09 H, phường 14, quận B, Tp Hồ Chí Minh. (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Lê Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn – ông Ngô Tấn Đ trình bày:

Ngày 02/7/2022, ông có giao dịch đặt cọc để mua 19 lô đất của bà Lê Thị N với tổng số tiền là 7.600.000.000 đồng (Bảy tỷ sáu trăm triệu đồng). 19 lô đất tọa lạc Ấp 3, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước. Cùng ngày, ông đã đặt cọc cho bà N số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Thời hạn đặt cọc là 45 ngày.

Đến ngày 11/8/2022, ông tiếp tục đặt cọc cho bà N số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Hẹn 02 tháng sau (kể từ ngày 11/8/2022) thì hoàn tất hồ sơ ra công chứng và thanh toán kết số tiền còn lại.

Tổng số tiền hai lần đặt cọc là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

Trong khoảng thời gian giao dịch, ông vẫn nghĩ số lô đất trên thuộc chủ sở hữu của bà Lê Thị N, ông cũng không nhận bất kỳ giấy tờ gì liên quan đến 19 lô đất ngoài những giấy A3 có hình 19 lô đất (không có chữ ký và dấu mộc gì).

Cho đến nay thì ông mới được biết Biên bản thỏa thuận góp vốn đề ngày 25/3/2022 giữa bà N với ông Phan Quang T và Lâm Nữ Quỳnh T1 đối với 06 thửa đất mà ông T, bà T1 đứng tên chủ quyền (Theo như lời trình bày của bà N). Biên bản thỏa thuận góp vốn không có cơ quan có thẩm quyền chứng thực. Biên bản thỏa thuận góp vốn chỉ là sự thỏa thuận nội bộ giữa ông T, bà T1 với bà N. Biên bản thỏa thuận góp vốn trên không là cơ sở pháp lý để chứng minh bà N là chủ sở hữu đối với quyền sử dụng đất trên hay là chủ thể được ký kết hợp đồng và nhận trực tiếp tiền đặt cọc của ông.

Nay ông yêu cầu Tòa án nhân dân huyện L giải quyết như sau:

- Yêu cầu bà Lê Thị N trả số tiền nhận cọc là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

- Yêu cầu bà Lê Thị N trả tiền lãi suất chậm trả đối với số tiền đặt cọc từ ngày 02/7/2022 cho đến nay với mức 12%/năm, thành tiền là: 165.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi lăm triệu đồng)

Bị đơn bà Lê Thị N trình bày:

Đầu năm 2022, bà thỏa thuận góp vốn với vợ chồng ông Phan Quang T, bà Lâm Nữ Quỳnh T1 để nhận chuyển nhượng 06 thửa đất tọa lạc Ấp 3, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước của ông Võ Thanh T3. Sau đó sẽ thực hiện thủ tục xin tách thửa, chuyển mục đích sử dụng và chuyển nhượng.

Do ông T và bà T1 ở xa, bà thì ở gần khu đất nên hai bên thỏa thuận: Vợ chồng ông T, bà T1 sẽ là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà liên hệ Cơ quan liên quan để tiến hành các thủ tục khi cần và có quyền thương lượng giá cả mua bán chuyển nhượng, ký hợp đồng đặt cọc, nhận tiền cọc, thỏa thuận với người đặt cọc ..., sau đó báo và tất toán với ông T, bà T1. Tỷ lệ góp vốn hai bên sẽ bàn tính kỹ khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho bên thứ ba. Để đảm báo tránh tranh chấp sau này (vì ông T và bà T1 là đứng tên pháp lý) nên hai bên có lập Bản thỏa thuận về việc góp vốn, quy định quyền và nghĩa vụ của các bên để làm tin.

Căn cứ vào thỏa thuận giữa hai bên, bà đăng tin chuyển nhượng đất và gặp ông Ngô Tấn Đ có nhu cầu mua. Ngày 02/7/2022, sau khi tìm hiểu kỹ tình trạng pháp lý khu đất, được giải thích (đang nộp ở VPĐKQSDĐ L để làm hồ sơ), được xem và nhận biên bản góp vốn, bản vẽ tách thửa đứng tên ông T và bà T1. Ông

Ngô Tấn Đ và bà thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc về chuyển nhượng quyền sử dụng đất 19 thửa đất (theo bản vẽ tách thửa). Thỏa thuận ngày ký công chứng là sau 45 ngày kể từ ngày nhận cọc.

Gần đến ngày hẹn ra công chứng theo thỏa thuận trong hợp đồng, ông Đ báo không kịp lo tiền nên xin kéo dài thêm thời hạn ra ký công chứng. Để cam kết cho việc thiện chí thực hiện hợp đồng và xin gia hạn thời gian nên ngày 11/8/2022 ông Đ có cọc thêm cho bà số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) và đề nghị bà hỗ trợ thêm thời gian cho ông Đ 02 tháng, mặc dù thời điểm đó có nhiều khách muốn mua, nhưng thấy ông Đ thiện chí nên bà cũng đồng ý gia hạn.

Nhiều ngày sau đó, ông Đ liên tục liên hệ với bà, mong bà thông cảm cho ông Đ vì ông Đ không lo được tiền và xin gia hạn. Sau đó nói lý do Ngân hàng không giải ngân nên không có tiền để ký công chứng.

Cũng do ông Đ vi phạm nhiều lần về thời hạn, nên giữa bà với bà T1, ông T đã phải tất toán các khoản chi phí, đóng góp của mỗi bên. Theo đó, kể từ ngày 27/9/2022, sau khi tất toán với nhau thì hai bên thỏa thuận: Toàn bộ các quyền sử dụng đất nêu trên là của ông T, bà T1, bà không còn là cổ đông góp vốn nữa. Tiền của ông Đ do bà tự chịu trách nhiệm, nhưng ông T và bà T1 vẫn cam kết thực hiện việc ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ với giá chuyển nhượng được thỏa thuận như trong hợp đồng đặt cọc ngày 02/7/2022 mà không được đòi hỏi thêm bất cứ yêu cầu gì, nếu như ông Đ còn muốn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 07/10/2022, ông Đ đến gặp tôi, vẫn báo là chưa đủ tiền để ký chuyển nhượng và xin bà nhận lại tiền cọc, nhưng bà nói là ông Đ muốn ra công chứng mấy nền cho đủ với số tiền đã cọc thì bà sẽ hỗ trợ bằng cách đó, còn nếu ông không muốn thì chờ khi nào bà tìm được khách để bán lại thì bà sẽ cân nhắc hỗ trợ đối với phần tiền kia, nhưng ông Đ không dứt khoát gì cả.

Trong khi, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc với ông Đ và sau đó, phần đất trên có rất nhiều người muốn mua, nhưng do nhận cọc của ông Đ và thông cảm với việc trễ nguồn tiền của ông Đ nên bà không thể chuyển nhượng cho người khác. Hơn nữa phía bà cũng đã rất thiện chí, tạo mọi điều kiện để ông Đ gia hạn thêm thời gian nên đã bỏ lỡ nhiều cơ hội, dẫn đến bị chậm trễ, vi phạm thỏa thuận với một số đối tác khác cũng vì nguồn tiền chậm của ông Đ. Thiệt hại phát sinh vô cùng lớn.

Sau thời gian ông Đ đến xin lại tiền cọc (do không có tiền để ký công chứng), nhưng có lẽ vì do thị trường bất động sản chững lại, khó giao dịch. Đến cuối năm 2022, do giá đất giảm và khó bán nên ông Đ mới lật lọng và nộp đơn khởi kiện ra Tòa. Trước, trong và sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông Đ đã đi kiểm tra, xem xét thực địa, bản vẽ (tên ông T, bà T1), biên bản thỏa thuận góp vốn của bà... và quan trong là nếu đến ngày ông Đ đủ tiền ra ký công chứng thì ông T, bà T1 vẫn ký chuyển nhượng cho ông Đ, mặc dù bà không còn là cổ đông góp vốn.

Như vậy, việc hợp đồng chuyển nhượng không thể ký kết được là do ông Đ không đủ tiền để ra ký công chứng. Do đó đề nghị Tòa án giải quyết như sau: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ; Do ông Đ là người vi phạm hợp đồng nên ông Đ sẽ mất toàn bộ tiền đặt cọc; Công nhận và tiếp tục thực hiện hợp đặt cọc chuyển nhượng quền sử dụng đất đã được ký kết vào ngày 02/7/2022 giữa ông Ngô Tấn Đ và bà.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông T, bà T1) – bà Nguyễn Thị M trình bày:

Ông T và bà T1 đã từng thỏa thuận với bà Lê Thị N góp vốn để mua bán, chuyển nhượng 06 thửa tọa lạc Ấp 3, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước của ông Võ Thanh T3. Đất đã được cập nhật sang tên ông T, bà T1 vào ngày 18/4/2022. Hai bên thỏa thuận xin tách từ 06 thửa trên thành 24 thửa gồm đất ở và đất nông nghiệp. Tỷ lệ góp vốn sẽ được hai bên tính toán sau khi hoàn thiện toàn bộ thủ tục theo thỏa thuận và phân chia lợi nhuận khi chuyển nhượng.

Do tình hình dịch COVID – 19 và xa cách về địa lý nên hai bên thỏa thuận: Ông T và bà T1 là người đứng tên trên toàn bộ giấy tờ liên quan đến chủ sử dụng đất; Bà Lê Thị N là người chịu trách nhiệm kiếm khách hàng, thỏa thuận giá cả, xác định thời hạn, nội dung, hình thức ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng và được ký hợp đồng đặt cọc, nhận và giữ tiền cọc, gia hạn hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng. Ông T và bà T1 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng bất cứ thời điểm nào khi bà N và người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất yêu cầu theo các hồ sơ tại thời điểm đó và phải thanh toán toàn bộ tiền một lần tại thời điểm công chứng.

Vì các lý do phía ông Ngô Tấn Đ (Là người ký hợp đồng đặt cọc ngày 02/7/2022 với bà N) chưa có đủ tiền, nhiều lần xin gia hạn và một số lý do về nguồn vốn, bà N đã xin rút, không tiếp tục tham gia góp vốn với ông T và bà T1 nữa. Toàn bộ số tiền bà N nhận từ ông Ngô Tấn Đ do bà N và ông Đ tự giải quyết, không liên quan đến ông T và bà T1. Bà N đã làm cam kết gửi cho ông T và bà T1 với nội dung: Cam kết toàn bộ 06 thửa đất nêu trên và sau đó được tách thành 24 thửa đất đứng tên ông T và bà T1 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T và bà T1 theo quy định pháp luật. Bà N không còn các quyền lợi nào liên quan đến các thửa đất trên, nhưng ông T và bà T1 vẫn đến Văn phòng công chứng để ký chuyển nhượng 19 thửa đất/24 thửa đất để sang tên cho ông Ngô Tấn Đ.

Do vậy, tính từ ngày 27/9/2022 trở đi, bà N không còn quyền chủ sử dụng đối với 06 thửa (tách thành 24 thửa) đất nêu trên, nhưng nếu bà N với ông Đ đạt thỏa thuận và ông Đ thanh toán đủ tiền như đã thỏa thuận thì ông T và bà T1 vẫn hỗ trợ đến Văn phòng công chứng để ký chuyển nhượng 19 thửa đất/24 thửa đất cho ông Ngô Tấn Đ theo giá cả đã thỏa thuận với bà N mà không đòi hỏi gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

"1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện cuûa nguyên đơn:

- Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 02/7/2022 giữa bà Lê Thị N với ông Ngô Tấn Đ.

- Buộc bà Lê Thị N trả cho ông Ngô Tấn Đ số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng)

- Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và 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, bên phải thi hành án 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2/ Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền lãi 165.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi lăm triệu đồng)

3/ Không chấp nhận đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc: Công nhận và tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc được ký kết vào ngày 02/7/2022 giữa bà Lê Thị N và ông Ngô Tấn Đ.

4/ Đình chỉ xét xử dồi với yêu cầu buộc nguyên đơn bồi thường số tiền 630.800.000 đồng (Sáu trăm ba mươi triệu tám trăm ngàn đồng)...;

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 22/9/2023, bà Lê Thị N kháng cáo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện L đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Ngô Tấn Đ giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn bà Lê Thị N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

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: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị N, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước.

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 bà Lê Thị N 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 bà Lê Thị N thấy rằng:

[2.1] Đối với yêu cầu trả lại số tiền cọc 1.500.000.000 đồng *(một tỷ năm trăm triệu đồng)*:

- Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng được thành lập bằng văn bản (có tiêu đề "HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC"). Theo quy định pháp luật thì hình thức hợp đồng này không bắt buộc phải công chứng, chứng thực. Do đó, hợp đồng đảm bảo về mặt hình thức.

- Về nội dung của hợp đồng: Hợp đồng thể hiện sự tự nguyện của các bên, không có dấu hiệu lừa dối, ép buộc hay đe dọa. Nội dung hợp đồng thể hiện các bên thỏa thuận đặt cọc tiền để bảo đảm cho các bên tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 19 thửa đất (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa làm thủ tục tách thửa) tọa lạc Ấp 3, xã L, huyện L, tỉnh

Bình Phước, giá chuyển nhượng là 7.600.000.000 đồng (Bảy tỷ sáu trăm triệu đồng đồng), thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng được gia hạn đến hết ngày 11/10/2022. Tổng số tiền ông Đ đã đặt cọc cho bà N 02 lần là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Quyền sử dụng đất mà các bên thỏa thuận giao dịch là tài sản chung của bà N với ông T, bà T1. Ông Đ xác định khi ký kết hợp đồng có nhận được bản vẽ tách thửa đất, nhưng cho rằng không biết quyền sử dụng đất trên đứng tên ông T và bà T1 là không phù hợp, bởi lẽ: mặc dù bản vẽ tách thửa chưa được cơ quan có thẩm quyền xác nhận, tuy nhiên trong bản vẽ tách thửa đã thể hiện rõ tên người sử dụng đất là ông Phan Quang T và bà Lâm Nữ Quỳnh T1. Do đó, hợp đồng đảm bảo về mặt nội dung.

- Về quá trình thực hiện thỏa thuận: Theo nội dung các bên thỏa thuận thì bà N có trách nhiệm ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ. Ông Đ có trách nhiệm giao đủ số tiền còn lại cho bà N sau khi thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng hoàn tất. Tuy nhiên, việc thực hiện thỏa thuận cả hai bên đều có một phần lỗi, cụ thể:

Tại thời điểm thỏa thuận, mặc dù 19 thửa đất thuộc 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, tuy nhiên bên bán chưa làm thủ tục tách thửa, chỉ có bản vẽ trên trang giấy A3 nhưng chưa được người và cơ quan có thẩm quyền xác nhận vào bản vẽ tách thửa. Đây là lỗi chung của các bên.

Từ khi thỏa thuận và ký kết hợp đồng đặt cọc cho đến hết ngày 11/10/2022 (hạn cuối cùng ký công chứng), bà N không có làm bất kỳ thủ tục gì để đủ điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng cho ông Đ (như: chưa có bản vẽ tách thửa mang tên ông Ngô Tấn Đ đối với 19 thửa đất hoặc 19 thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho ông T, bà T1). Đến ngày 14/3/2023 thì 19 thửa đất trên mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Phan Quang T, bà Lâm Nữ Quỳnh T1. Đây là lỗi của bà N.

Quá trình thực hiện thỏa thuận, ông Đ đã hai lần liên hệ với bà N (có một lần lập thành văn bản), để thể hiện mong muốn lấy lại số tiền cọc, tuy nhiên bên phía bà N vẫn chưa khẳng định và chấp nhận nguyện vọng của ông Đ. Việc ông Đ muốn lấy lại tiền cọc dẫn đến bà N không chủ động trong việc thực hiện các thủ tục (như ra bản vẽ tách thửa 19 thửa đất mang tên ông Đ) để ký hợp đồng có công chứng cho ông Đ, đây cũng là một phần lỗi của ông Đ.

Mặc khác, đến ngày 27/9/2022, giữa bà N với ông T và bà T1 đã thỏa thuận và xác định: Toàn bộ các quyền sử dụng đất nêu trên là của ông T, bà T1, bà N không còn là cổ đông góp vốn nữa. Tiền của ông Đ do bà N tự chịu trách nhiệm. Sự việc này, bà N không thông báo cho Đoàn không biết, đây là lỗi của bà N.

Đồng thời kể từ ngày 27/9/2022, ông T và bà T1 cũng không có ủy quyền cho bà N đối với việc tiếp tục thực hiện các giao dịch liên quan đến 19 thửa đất cho ông Đ.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định: Việc không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng là do lỗi của hai bên, vì vậy cần tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 02/7/2022 giữa bà Lê Thị N và ông Ngô Tấn Đ. Buộc bà N trả lại cho ông Đ số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) là có căn cứ nên được HĐXX cấp phúc thẩm chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc trả tiền lãi.

Tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Quá trình thực hiện thỏa thuận, nếu bên đặt cọc vi phạm thì mất cọc, bên nhận cọc vi phạm thì phải chịu phạt cọc. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu trả tiền lãi của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn, nhận thấy:

- Tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng đặt cọc, là biện pháp bảo đảm để các bên tiến đến ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây không phải là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó Tòa án chỉ xem xét ai là người có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng đặt cọc để làm cơ sở cho việc xử lý tiền cọc (mất cọc hay phải bị phạt cọc). Vì vậy, yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng đặt cọc, buộc nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có căn cứ chấp nhận (trừ trường hợp các bên đồng ý và tự thỏa thuận với nhau).

- Đối với yêu cầu buộc nguyên đơn bồi thường số tiền 630.800.000 đồng (Sáu trăm ba mươi triệu tám trăm ngàn đồng): Tại phiên họp về việc giao nộp, tiếp cận và công khai chứng cứ, bị đơn có ý kiến xin rút lại yêu cầu phản tố này. Trước khi mở phiên tòa, bị đơn có văn bản xin rút lại yêu cầu phản tố này, đồng thời tại phiên tòa, bị đơn vẫn giữ nguyên việc xin rút lại yêu cầu này. Xét thấy việc rút yêu cầu là hoàn toàn tự nguyên, không có dấu hiệu đe dọa hay ép buộc. Vì vậy, cần đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

Như vậy kháng cáo của bà N là không có căn cứ chấp nhận. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị N, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận (số tiền được chấp nhận là 1.500.000.000 đồng). Như vậy, số tiền án phí bị đơn phải chịu là: 57.000.000 đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phì mà bị đơn đã nộp.

Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận (số tiền không được chấp nhận là 165.000.000 đồng). Như vậy, số tiền án phí nguyên đơn phải chịu là: 8.250.000 đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phì mà nguyên đơn đã nộp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị N không được chấp nhận nên bà N phải chịu.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước về việc giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước.

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 228, Điều 244, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 117, Điều 328, Điều 423 Bộ luật dân sự 2015;

- Nghị quyết 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 02/7/2022 giữa bà Lê Thị N với ông Ngô Tấn Đ.

- Buộc bà Lê Thị N trả cho ông Ngô Tấn Đ số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

- Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và 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, bên phải thi hành án 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Ngô Tấn Đ về việc buộc bị đơn trả số tiền lãi 165.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi lăm triệu đồng)

3. Không chấp nhận đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị N về việc: Công nhận và tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc được ký kết vào ngày 02/7/2022 giữa bà Lê Thị N và ông Ngô Tấn Đ.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu buộc nguyên đơn bồi thường số tiền 630.800.000 đồng (Sáu trăm ba mươi triệu tám trăm nghìn đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Ngô Tấn Đ phải chịu 8.250.000đồng (Tám triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng), được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 28.500.000đồng (hai mươi tám triệu năm trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010239 ngày 16/01/2023 và 4.125.000đồng (Bốn triệu một trăm hai mươi lăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010572 ngày 30/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L. Chi cục Thi hành án dân sự huyện L trả lại cho ông Đ tổng số tiền 24.375.000đồng (Hai mươi bốn triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

Bà Lê Thị N phải chịu 57.000.000đồng (Năm mươi bảy triệu đồng), được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 14.616.000đồng (mười bốn triệu sáu trăm mười sáu nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010499 ngày 31/5/2023. Bà N phải nộp thêm số tiền 42.384.000 đồng (Bốn mươi hai triệu ba trăm tám mươi bốn nghìn đồng).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị N phải chịu 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng (ba

trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0010741 ngày 29/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bình Phước. Bà N đã nộp đủ.

6. Các phần khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 L;
- CCTHADS huyện L;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

(Đã ký)

Lê Hồng Hạnh