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

Bản án số: 134/2022/DS-PT
Ngày: 26-12-2022
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, phạt 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 Bùi Văn Bình
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Nga
Ông Phạm Tiến Hiệp

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

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

Trong các ngày 19 và ngày 26 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 145/2022/TLPT ngày 14/11/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, phạt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C(nay là thị xã C), tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 145/2022/QĐPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị M, sinh năm: 1979; Địa chỉ: tổ 9, khu phố Li, thị trấn T, huyệnT (nay là phường Hưng Long, TX. C), tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lưu Thị Cẩm P, sinh năm: 1996, Địa chỉ: Khu phố L, thị trấn P, huyện Đ tỉnh Bình Phước.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T,sinh năm 1980, Địa chỉ: Đường ĐB 8 NB 7, khu phố 3, thị trấn P, thị xã C, tỉnh Bình Dương.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phạm Ngọc T1, sinh năm: 1987; Địa chỉ: Thôn Chợ, xã B, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

Địa chỉ liên hệ: số 7/28, khu phố 3, đường Hồ Văn Cống, phường H, thành phố TDM, tỉnh Bình Dương.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Lê Hồng M1, sinh năm 1985, địa chỉ cư trú:, khu phố 6, thị trấn P, thị xã C, tỉnh Bình Dương.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Bà Lê Thị M, bị đơn Ông Nguyễn Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Nguyên đơn Bà Lê Thị M và đại diện theo ủy quyền là chị Lưu Thị Cẩm Phượng thống nhất trình bày*:**

Bà Lê Hồng M1 có giới thiệu Bà Lê Thị M chuyển nhượng đất cho Ông Nguyễn Văn T. Sau khi hai bên gặp nhau và thỏa thuận về giá cũng như tình trạng các thửa đất thì Ông Nguyễn Văn T đồng ý nhận chuyển nhượng đất. Ngày 10 tháng 12 năm 2021 giữa Bà Lê Thị M với Ông Nguyễn Văn T có ký hợp đồng đặt cọc đất và ông T giao cọc với số tiền 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng) nhưng ông T không giao trực tiếp mà nhờ bà M1chuyển khoản làm 02 lần và số tiền thực nhận của ông T chỉ là 1.800.000.000đ còn lại số tiền 200.000.000đ thì bà M1nhận tiền chi hoa hồng giới thiệu chuyển nhượng đất. Việc ký hợp đồng đặt cọc đất có hai người làm chứng là Bà Lê Hồng M1 và bà Nguyễn Thị T2. Bà Mchuyển nhượng cho ông T 10 lô đất tại các thửa đất số 575, diện tích 2263,6m^2; thửa đất số 576, diện tích 2477,9m^2; thửa đất số 577, diện tích 3266,6m^2; thửa đất số 585, diện tích 2400,9m^2; thửa đất số 579, diện tích 3358,2m^2; thửa đất số 580, diện tích 2714,6m^2; thửa đất số 581, diện tích 1000,9m^2; thửa đất số 582, diện tích 1000,9m^2; thửa đất số 583, diện tích 1000,9m^2; thửa đất số 584, diện tích 1000,9m^2; đất tọa lạc tại: Ấp 5, xã L, huyện T, tỉnh Bình Phước, tổng diện tích 20.485,4m^2 với giá chuyển nhượng là 24.510.000.000đ (hai mươi bốn tỷ năm trăm mười triệu đồng). Bà M chịu trách nhiệm tách 53 sổ nhỏ mỗi sổ đất có 100m^2 thổ cư và 04 sổ đất sào 1.000m^2 không có thổ cư. Hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng là 120 ngày kể từ ngày ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sổ nhỏ có thổ cư thì Bà M phải ký chuyển nhượng cho ông T. Trong thời gian thực hiện hợp đồng thì 04 thửa đất diện tích đất sào ông T thấy có lời và nhờ Bà M đứng ra chuyển nhượng và số tiền lợi nhuận từ 04 thửa đất là 120.000.000đ (một trăm hai mươi triệu đồng) thì Bà M cũng đã chuyển tiền cho Bà Lê Hồng M1.

Bà Lê Thị M đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc với Ông Nguyễn Văn T ký kết ngày 10 tháng 12 năm 2021. Lý do hủy hợp đồng đặt cọc là trong thời gian thực hiện hợp đồng thì ông T đã khởi kiện tranh chấp, cắm bảng tranh chấp trên đất của bà M; làm đơn ngăn chặn việc Bà M làm thủ tục tách thửa làm ảnh hưởng chậm trễ đến việc thực hiện hợp đồng nên ông T đã vi phạm hợp đồng. Ngoài ra, ông T còn có hành vi xúc phạm uy tín đến Bà M và Công ty của bà M.

***Bị đơn Ông Nguyễn Văn T trình bày*:**

Ông Nguyễn Văn T thống nhất ngày 10/12/2021 có làm hợp đồng đặt cọc với Bà M để nhận chuyển nhượng 10 lô nêu trên với giá chuyển nhượng là 24.510.000.000đ (hai mươi bốn tỷ năm trăm mười triệu đồng), ông T đã đặt cọc cho Bà M số tiền 2.000.000.000đ. Thỏa thuận hợp đồng đặt cọc là bên ông T

không nhận chuyển nhượng thì mất cọc số tiền là 2.000.000.000đ và bên Bà M không chuyển nhượng nữa thì trả lại tiền cọc cho ông T và bị phạt cọc là 2.000.000.000đ. Trong thời gian thực hiện hợp đồng thì ông T có làm đơn kiện Bà M ra Uỷ ban nhân dân xã Lgiải quyết nhưng không hòa giải được và sau đó ông T cũng khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Cđể đề nghị hòa giải đối thoại. Việc ông T khởi kiện Bà M chỉ nhằm mục đích đề nghị Bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc. Ông Nguyễn Văn T đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Bà Lê Thị M tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 10/12/2021. Ông Nguyễn Văn T không có kêu Bà M chuyển nhượng 4 lô đất và không có nhận số tiền lời chênh lệch từ việc chuyển nhượng 04 lô đất là 120.000.000đ của bà M. Bà M đã vi phạm hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 10/12/2021 là kể từ ngày nhận tiền cọc đến 02 tháng tiếp theo thì phải tách 06 lô đất tại các thửa đất số 575, diện tích 2263,6m^2; thửa đất số 576, diện tích 2477,9m^2; thửa đất số 577, diện tích 3266,6m^2; thửa đất số 585, diện tích 2400,9m^2; thửa đất số 579, diện tích 3358,2m^2; thửa đất số 580, diện tích 2714,6m^2 tách thành 53 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có 100m^2 đất thổ cư nhưng Bà Mvẫn không thực hiện.

Bà Lê Thị M yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 10/12/2021 thì Bà M phải trả cho ông T số tiền cọc là 2.000.000.000đ và tiền phạt cọc là 2.000.000.000đ. Ngoài ra Bà M còn phải trả cho ông T số tiền lãi do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng trên số tiền 4.000.000.000đ (bốn tỷ đồng) từ ngày 08/3/2022 đến khi thanh toán hết khoản tiền 4.000.000.000đ (bốn tỷ đồng).

Tại phiên tòa, Ông Nguyễn Văn T xác nhận việc nhận chuyển nhượng đất với Bà M thì có Bà Lê Hồng M1 góp vốn.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị M2trình bày*:**

Bà M1 là người góp vốn ½ với Ông Nguyễn Văn T để thực hiện chuyển nhượng đất với Bà Lê Thị M. Tuy nhiên ngày 10/12/2021, giữa ông T với Bà M ký hợp đồng đặt cọc thì bà M1chỉ tham gia với tư cách người làm chứng. Bà M1có nhận của ông T số tiền 1.000.000.000đ và bà M1 bỏ ra số tiền 1.000.000.000đ để chuyển khoản cho bà M. Bà M1 là người trực tiếp chuyển tiền cho bà M. Do bà M1 giới thiệu cho Bà M chuyển nhượng đất nên bà M1chỉ chuyển cho Bà M số tiền 02 lần nhận cọc là 1.800.000.000đ còn 200.000.000đ là Bà M chi tiền hoa hồng trong việc giới thiệu Bà M chuyển nhượng đất cho ông T.

Bà M1 có nhận chuyển khoản của Bà M số tiền 120.000.000đ và đã chuyển khoản cho ông T, còn nhận và đưa thời gian nào thì bà M1 không nhớ. Bà M1 thống nhất với ý kiến của ông T về việc giải quyết nếu Bà M hủy hợp đồng đặt cọc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Lê Thị M.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 10/12/2021 giữa Bà Lê Thị M ký kết với Ông Nguyễn Văn T.

Buộc Bà Lê Thị M có trách nhiệm trả tiền đặt cọc đất cho Ông Nguyễn Văn T, Bà Lê Hồng M1 số tiền 1.800.000.000đ (một tỷ tám trăm triệu đồng).

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Văn T.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 04/10/2022 nguyên đơn Bà Lê Thị M có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án phúc thẩm sửa một phần bản án theo hướng: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 10/12/2021 giữa Bà Lê Thị M ký kết với Ông Nguyễn Văn T, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng đặt cọc. Bà M không đồng ý trả lại số tiền cọc 1.800.000.000 đồng.

Ngày 05/10/2022 bị đơn Ông Nguyễn Văn T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc Bà Lê Thị M trả lại 2 tỷ đồng tiền cọc và bồi thường cọc 2 tỷ đồng.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và ý kiến đã trình bày không bổ sung gì thêm; các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

* Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Tại phiên tòa các đương sự không đưa ra được căn cứ nào mới so với cấp sơ thẩm. Vì vậy, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn Bà Lê Thị M, bị đơn Ông Nguyễn Văn T làm trong thời gian luật định, hình thức và nội dung phù hợp quy định tại các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn Bà Lê Thị M, bị đơn Ông Nguyễn Văn T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2021:

Các đương sự thống nhất: Ngày 10/12/2021, Ông Nguyễn Văn T với Bà Lê Thị M có làm hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng 10 lô đất tại các thửa đất số 575, diện tích 2263,6m^2; thửa đất số 576, diện tích 2477,9m^2; thửa đất số 577, diện tích 3266,6m^2; thửa đất số 585, diện tích 2400,9m^2; thửa đất số 579, diện tích 3358,2m^2; thửa đất số 580, diện tích 2714,6m^2; thửa đất số 581, diện tích 1000,9m^2; thửa đất số 582, diện tích 1000,9m^2; thửa đất số 583, diện tích 1000,9m^2; thửa đất số 584, diện tích 1000,9m^2; đất tọa lạc tại: Ấp 5, xã L, huyện T, tỉnh Bình Phước, tổng diện tích 20.485,4m^2 với giá chuyển nhượng là 24.510.000.000đ (hai mươi bốn tỷ năm trăm mười triệu đồng), số tiền ông T đặt cọc cho Bà M là 2.000.000.000đ. Thỏa thuận hợp đồng đặt cọc là ông T không nhận chuyển nhượng thì mất tiền cọc 2.000.000.000đ và Bà M không chuyển nhượng thì trả lại tiền cọc cho ông T 2.000.000.000đ và bị phạt tiền cọc 2.000.000.000đ. Việc ký kết hợp đồng có Bà Lê Hồng M1, bà Nguyễn Thị T2 là người làm chứng. Tiền đặt cọc giữa ông T với Bà M được thực hiện do bà M1 chuyển khoản cho Bà M làm 02 lần với số tiền cọc đất là 2.000.000.000đ.

Điều kiện của hợp đồng có hiệu lực là 120 ngày kể từ ngày có sổ nhỏ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Khi Bà M làm thủ tục tách 06 lô đất tại các thửa đất số 575, diện tích 2263,6m^2; thửa đất số 576, diện tích 2477,9m^2; thửa đất số 577, diện tích 3266,6m^2; thửa đất số 585, diện tích 2400,9m^2; thửa đất số 579, diện tích 3358,2m^2; thửa đất số 580, diện tích 2714,6m^2 tách thành 53 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có 100m^2 đất thổ cư.

Phương thức thanh toán hợp đồng:

Lần 1: Ngày 10/12/2021, Ông Nguyễn Văn T giao tiền cọc cho Bà Lê Thị M số tiền là 1.000.000.000đ.

Lần 2: Ngày 08/01/2022, Ông Nguyễn Văn T giao tiền cọc cho Bà Lê Thị M số tiền là 1.000.000.000đ.

Lần 3: Trong thời gian 2 tháng kể từ ngày cọc có hiệu lực khi bên A hoàn thành pháp lý (có sổ nhỏ) cho bên B thì bên B bổ sung thêm cho bên A với số tiền 4.000.000.000 đồng

Lần 4: Trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày (thời gian tính theo ngày cấp ghi trên giấy CNQSDĐ) có sổ nhỏ thì Ông Nguyễn Văn T giao tiền cọc cho Bà Lê Thị M số tiền là 18.510.000.000đ.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn xin rút lại một phần yêu cầu phản tố chỉ đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc ngày 10/12/2021 ký kết giữa Bà M với ông T. Đối với việc trả tiền cọc 2.000.000.000đ cho ông T thì không đề nghị giải quyết.

Ông T, bà M1đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà M. Bà M yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 10/12/2021 thì Bà M phải trả cho ông T, bà M1 số tiền cọc là 2.000.000.000đ và tiền phạt cọc là 2.000.000.000đ. Ngoài ra Bà M còn phải trả cho ông T, bà M1 số tiền lãi do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng trên số tiền

4.000.000.000đ (bốn tỷ đồng) từ ngày 08/3/2022 đến khi thanh toán hết khoản tiền 4.000.000.000đ (bốn tỷ đồng).

Xét, hợp đồng đặt cọc ngày 10/12/2021: Hợp đồng đặt cọc được viết giấy tay không có công chứng, chứng thực và tài sản là quyền sử dụng đất tại thời điểm giao dịch quyền sử dụng đất đứng tên Bà Lê Thị M nên căn cứ tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 thì hợp đồng đặt cọc không quy định về hình thức nên hợp đồng đặt cọc ngày 10/12/2021 đảm bảo về mặt hình thức, đối tượng chuyển nhượng. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện do Điều khoản ghi trong hợp đồng không rõ ràng gây nhầm lẫn cho các bên, cụ thể: tại "*mục I. Nội dung thỏa thuận thì hiệu lực của hợp đồng là 120 ngày kể từ ngày có sổ nhỏ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)"* mà tại "*mục II. Phương thức thanh toán lại ghi Lần 3: Trong thời gian 2 tháng kể từ ngày cọc có hiệu lực khi bên A hoàn thành pháp lý (có sổ nhỏ) cho bên B thì bên B bổ sung thêm cho bên A với số tiền" 4.000.000.000 đồng*" dẫn đến bên ông Thiều nhầm là sau khi kí hợp đồng đặt cọc ngày 10/12/2021 thì sau đó 02 tháng Bà Mphải hoàn thành thủ tục pháp lý ra sổ nhỏ cho ông Tvà ông Tthanh toán cho Bà Mso tiền 4.000.000.000 đồng.

Mặc khác, do ông T bị nhầm lẫn trong việc giao kết hợp đồng nên ông T đã thực hiện việc cắm bảng trên phần đất chuyển nhượng đề ghi đất tranh chấp, ngăn cản, gây ảnh hưởng cho việc Bà M làm thủ tục tách thửa để thực hiện theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc. Theo biên bản xác minh ngày 15/9/2022 tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác định nếu đất không có tranh chấp và ngăn chặn thì các thửa tranh chấp được tách thửa theo quy định. Do đó, việc Bà M không làm thủ tục tách các thửa đất chuyển nhượng là do ông T phát sinh tranh chấp.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc các bên có mâu thuẫn trong việc chuyển nhượng 04 thửa đất số 581, diện tích 1000,9m^2; thửa đất số 582, diện tích 1000,9m^2; thửa đất số 583, diện tích 1000,9m^2; thửa đất số 584, diện tích 1000,9m^2; đất tọa lạc tại: Ấp 5, xã L, huyện T, tỉnh Bình Phước. Ông Tkhông thừa nhận có yêu cầu Bà M chuyển nhượng 04 thửa đất nêu trên để nhận tiền lợi nhuận chênh lệch với số tiền 120.000.000đ. Tuy nhiên, lời khai của bà M1là người góp vốn chung với ông Tcũng thừa nhận ngày 30/12/2021 có nhận của Bà M số tiền 120.000.000đ bằng hình thức chuyển khoản và cũng đã chuyển khoản lại cho ông T. Do đó, có căn cứ trong thời gian các bên đang thực hiện hợp đồng đặt cọc thì đã có sự thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất để thu lợi nhuận và ông T có nhận số tiền lợi nhuận của Bà M thông qua việc chuyển nhượng 04 lô đất với số tiền 120.000.000đ nên ông Tkhông trung thực trong việc thỏa thuận giao kết hợp đồng. Nguyên nhân không thể thực hiện được hợp đồng là do ông T đã cố ý lừa dối để hiểu nội dung có sự nhầm lẫn, sai lệch trong việc thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 10/12/2021.

Từ những chứng cứ phân tích trên có cơ sở xác định giao dịch dân sự giữa

ông T và Bà M bị vô hiệu do bị nhầm lẫn, lừa dối quy định tại các Điều 131, 132 của Bộ Luật dân sự. Mặc khác hợp đồng ký kết của Bà M với ông T có điều khoản ghi hợp đồng có hiệu lực là 120 ngày kể từ ngày có sổ nhỏ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) nhưng do ông Ttranh chấp nên Bà M chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho các thửa đất được tách từ 06 thửa đất trên nên hợp đồng chưa đảm bảo điều kiện phát sinh giao dịch dẫn đến hợp đồng giữa ông Tvà Bà Mchưa có hiệu lực thi hành theo Điều 120, 401 Bộ luật dân sự năm 2015.

Do đó, Bà Myêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 10/12/2021 với ông Tlà hoàn toàn có cơ sở nên được chấp nhận.

[2.2] Hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu:

Ông T xác định tiền đặt cọc đất với Bà M là có sự góp vốn của bà M1 nên mỗi người ½ số tiền đặt cọc, ông T đã giao cho bà M1 1.000.000.000đ để chuyển khoản cho bà M. Bà M và bà M1thống nhất số tiền cọc đất là 2.000.000.000đ nhưng do bà M1 môi giới nên bà M1chỉ chuyển khoản cho Bà M 1.800.000.000đ còn số tiền còn lại là 200.000.000đ bà M1được hưởng tiền hoa hồng. Hội đồng xét xử xét thấy số tiền các bên thực hiện trong hợp đồng đặt cọc ngày 10/12/2021 là 1.800.000.000đ.

Bà M yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc là vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng là không phù hợp với quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 nên không được chấp nhận.

Ông T, bà M1 yêu cầu nếu hủy hợp đồng vô hiệu thì Bà M phải trả cho ông T, bà M1tiền cọc là 2.000.000.000đ và tiền phạt cọc là 2.000.000.000đ và do Bà M vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng nên phải trả tiền lãi trên số tiền 4.000.000.000đ (bốn tỷ đồng) từ ngày 08/3/2022 đến khi thanh toán hết khoản tiền 4.000.000.000 đ (bốn tỷ đồng). Do trước đây ông T có đơn khởi kiện, tuy nhiên ngày 07/7/2022 ông Trút đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án ông T không có đơn yêu cầu phản tố buộc Bà M phải trả số tiền phạt cọc. Vì vậy, không có cơ sở để xem xét yêu cầu của ông T, bà M1và không được HĐXX chấp nhận.

Như vậy, giao dịch hợp đồng dân sự giữa Bà M và ông T bị nhầm lẫn, lừa dối và hợp đồng chưa có hiệu lực nên căn cứ vào tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà M có trách nhiệm trả của ông T, bà M1 số tiền 1.800.000.000đ (một tỷ tám trăm triệu đồng).

Từ những phân tích trên, xét thấy việc kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận, cần giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của Bà Mvà ông Tkhông được chấp nhận nên bà M, ông Tphải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Bà Lê Thị M.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông Nguyễn Văn T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C(nay là thị xã C), tỉnh Bình Phước.

Căn cứ vào các Điều Điều 117, Điều 120, Điều 131, 132, Điều 328, 401 BLDS 2015; Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Lê Thị M.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 10/12/2021 giữa Bà Lê Thị M ký kết với Ông Nguyễn Văn T.

Buộc Bà Lê Thị M có trách nhiệm trả tiền đặt cọc đất cho Ông Nguyễn Văn T, Bà Lê Hồng M1 số tiền 1.800.000.000đ (một tỷ tám trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người 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. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Văn T.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị M phải chịu 66.000.000 đồng (Sáu mươi sáu triệu đồng). Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí Bà Mđã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0011869 ngày 23/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C(nay là thị xã C), tỉnh Bình Phước. Bà Lê Thị M phải nộp thêm số tiền 65.700.000 đồng.

Hoàn trả cho Ông Nguyễn Văn T số tiền 56.000.000đ (năm mươi sáu triệu đồng) theo biên lai số 0011811 ngày 06/5/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C(nay là thị xã C), tỉnh Bình Phước.

Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn Bà Lê Thị M phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011937 ngày 04/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C(nay là thị xã C), tỉnh Bình Phước.

Bị đơn bà Nguyễn Văn Tuấn phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ

phí Tòa án số 0011945 ngày 05/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C(nay là thị xã C), tỉnh Bình Phước.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND, VKSND TX.C;
- Chi cục THADS TX.C;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Bùi Văn Bình