

Bản án số: 59/2023/DS-PT

Ngày: 18-4-2023

*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 Lê Quang Ninh

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Nga

Ông Bùi Thanh Thảo

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Lê Minh - 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.

Trong các ngày 12 và ngày 18 tháng 04 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 33/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 03 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 13/1/2023 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 51/2023/QĐXX-PT ngày 04/04/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1992 (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ 6, ấp 5, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là Tổ 6, khu phố 5, phường M, Thị xã C, tỉnh Bình Phước).

2. Bị đơn: Ông Võ Thanh S, sinh năm 1982 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp 11A, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Hoàng Thị Thu T, sinh năm 1974 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

- Bà Phan Thị Thu L, sinh năm 1978 (Có mặt)

Địa chỉ: Khu phố N1, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

- Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1969 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố N1, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

- Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1966 (có mặt)
Địa chỉ: Khu phố N1, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước.
4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Võ Thanh S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 01 tháng 6 năm 2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc L trình bày:

Ngày 22 tháng 11 năm 2021, bà L và ông Võ Thanh S có thực hiện hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 991, tờ bản đồ số TĐ 149- 2020, diện tích 10.200m² đất tọa lạc tại ấp T, xã L1, huyện L, tỉnh Bình Phước, thời điểm giao dịch do ông S không cho bà L xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) nên bà L không nắm rõ được thông tin thửa đất. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng 2.660.000.000đồng (*Hai tỷ sáu trăm sáu mươi triệu đồng*).

Ngày 22/11/2021 bà Nguyễn Ngọc L có đặt cọc số tiền cho ông Võ Thanh S là 300.000.000đồng (*Ba trăm triệu đồng*) hai bên thỏa thuận trong vòng 50 ngày kể từ ngày 22/11/2021 đến ngày 12/01/2022 bà L sẽ thanh toán toàn bộ số tiền 2.360.000.000đồng cho ông Võ Thanh S, ông S bàn giao thửa đất có diện tích 10.200m² cho bà L, theo thỏa thuận hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 22/11/2021 nếu đến ngày ký công chứng hợp đồng bà L không giao số tiền còn lại thì bà L mất số tiền đã đặt cọc, nếu ông S không giao đủ diện tích thửa đất trên thì ông S phải bồi thường số tiền đã đặt cọc gấp 2 lần số tiền đã đặt cọc. Đến ngày 12/01/2022 bà L mới biết được thửa đất số 991, tờ bản đồ số TĐ 149- 2020, diện tích 10.200m² đất tọa lạc tại ấp T, xã L1, huyện L, tỉnh Bình Phước không đứng tên ông Võ Thanh S mà của một người khác, thửa đất trên không có đường đi, vì vậy bà L làm đơn yêu cầu:

Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/11/2021 đối với thửa đất số 991, tờ bản đồ số TĐ 149- 2020, diện tích 10.200m² đất tọa lạc tại ấp T, xã L1, huyện L, tỉnh Bình Phước. Sau khi làm hợp đồng đặt cọc xong bà L không biết ông S cho bà L bao nhiêu nhưng bà L có đưa lại cho bà L số tiền 10.000.000đồng, hiện nay bà L đồng ý khấu trừ vào số tiền mà bà L đã nhận của bà L vào số tiền bà đã đặt cọc cho ông S. Yêu cầu ông Võ Thanh S trả lại số tiền 290.000.000đồng (*Hai trăm chín mươi triệu đồng*).

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Võ Thanh S trình bày: Ngày 20 tháng 11 năm 2021, ông Võ Thanh S có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Thu H thửa đất số 991, tờ bản đồ số TĐ 149- 2020, diện tích 10.200m² đất tọa lạc tại ấp T, xã L1, huyện L, tỉnh Bình Phước, giá chuyển nhượng 2.400.000.000đồng (*Hai tỷ bốn trăm triệu đồng*) ông S đã đặt cọc cho vợ chồng ông C số tiền 150.000.000đồng, vợ chồng ông C giao bản pho

tô giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên ông C và bà H và hẹn 60 ngày sau ra Phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông S. Đến ngày 22/11/2021, ông S và bà Nguyễn Ngọc L có làm hợp đồng đặt cọc thửa đất này cho bà Nguyễn Ngọc L với giá thỏa thuận 2.660.000.000đồng (*Hai tỷ sáu trăm sáu mươi triệu đồng*) bà Nguyễn Ngọc L đã đặt cọc số tiền 300.000.000đồng (*Ba trăm triệu đồng*), ông S đã nhận đủ số tiền đặt cọc, hai bên thỏa thuận hẹn 50 ngày sau ra Phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ thửa đất trên.

Ông S mua thửa đất có nhờ bà Phan Thị Thu L môi giới bán thửa đất này, khi làm hợp đồng đặt cọc thửa đất với bà Nguyễn Ngọc L thì ông S nhờ bà L viết giấy đặt cọc và giữ dùm hợp đồng đặt cọc. Đến ngày ký công chứng thì ông S có dẫn vợ chồng ông C ra phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất cho bà Nguyễn Ngọc L, tuy nhiên khi đến Phòng Công chứng thì bà L không đồng ý làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên thửa đất nữa, bà L cho rằng thửa đất trên không có đường đi và ông S chưa đứng chính chủ thửa đất, bà L yêu cầu tôi trả tiền đặt cọc 300.000.000đồng, ông S không đồng ý.

Hiện nay bà Nguyễn Ngọc L làm đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/11/2021 đối với thửa đất số 991, tờ bản đồ số TĐ 149- 2020, diện tích 10.200m² đất tọa lạc tại ấp T, xã L1, huyện L, tỉnh Bình Phước. Mặc dù ông S không đứng tên chính chủ trên giấy chứng nhận QSDĐ nhưng đến ngày Công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ông S đã đưa cả vợ chồng ông C đến để làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho bà L, vợ chồng ông C đồng ý làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà L và không có bất cứ tranh chấp nào, việc không làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được cho bà L là do lỗi của bà L, như vậy bà L phải mất số tiền đặt cọc 300.000.000đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Thu L trình bày:

Bà Phan Thị Thu L là người môi giới cho bà L mua đất của ông S, bà L biết rõ ngày 20/11/2021 ông Võ Thanh S có thỏa thuận mua thửa đất của ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Thu H thửa đất số 991, tờ bản đồ số TĐ 149-2020, diện tích 10.200m² đất tọa lạc tại ấp T, xã L1, huyện L, tỉnh Bình Phước với giá chuyển nhượng 2.400.000.000đồng (*Hai tỷ bốn trăm triệu đồng*), ông S đặt cọc cho vợ chồng ông C 150.000.000đồng hai bên thỏa thuận hẹn 60 ngày thì ra làm hợp đồng công chứng. Ngày 22/11/2021 thì ông Võ Thanh S bán lại thửa đất trên cho bà Nguyễn Ngọc L giá tiền 2.660.000.000đồng (*Hai tỷ sáu trăm sáu mươi triệu đồng*), hẹn 60 ngày sẽ ra làm hợp đồng công chứng, ông S có ký hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Ngọc L, ông S nhận số tiền đặt cọc

300.000.000đồng, khi đến ngày làm hợp đồng công chứng thì ông S có dẫn ông C và bà H ra phòng công chứng để vợ chồng ông C ký hợp đồng trực tiếp với bà L, ông C không biết việc ông S đã bán lại thửa đất này cho bà L, tuy nhiên ông C vẫn đến làm hợp đồng nhưng bà L lại không đồng ý mua thửa đất này nữa. Bà L đặt cọc số tiền 300.000.000đồng cho ông S thì ông S có cho bà L số tiền 60.000.000đồng, bà L đưa lại cho bà L 10.000.000đồng, bà T 10.000.000đồng, số tiền còn lại 40.000.000đồng là của bà L.

Bà L thấy việc bà L khởi kiện ông S đòi lại tiền cọc là không đúng vì khi đặt cọc bà L biết rõ ông S mới thỏa thuận đặt cọc thửa đất trên với vợ chồng ông C, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông C bà H, đến ngày công chứng bà L không mua là không đúng.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Thu T trình bày:

Bà Hoàng Thị Thu T và bà Phan Thị Thu L là chỗ quen biết với nhau, nên bà T biết bà L có nhu cầu mua đất nên bà T có giới thiệu bà L đến gặp bà L để bà L dẫn bà L đi coi đất, sau khi bà Nguyễn Ngọc L coi đất thì bà L đồng ý mua thửa đất trên nên bà L kêu ông Võ Thanh S đến thỏa thuận với bà L sau khi hai bên đồng ý mua thửa đất trên thì bà L viết hợp đồng đặt cọc cho hai bên, phía bà L đã đặt cọc cho ông S số tiền 300.000.000đồng. Khi ông S nhận số tiền cọc của bà L thì tôi thấy ông S đưa cho bà L 60.000.000đồng, bà L cho tôi số tiền 10.000.000đồng tiền hoa H.

Tôi thấy việc bà L khởi kiện đòi lại số tiền cọc của ông S là đúng vì ông S không phải là chủ đất. Trong trường hợp Tòa án giải quyết buộc ông S trả lại tiền cọc cho bà L thì đối với số tiền 10.000.000đồng tôi cũng đồng ý trả lại cho bà L. Ngoài ra bà không biết gì hết.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C trình bày:

Vợ chồng tôi có thửa đất số 991, tờ bản đồ số TĐ 149- 2020, diện tích 10.200m² đất tọa lạc tại ấp T, xã L1, huyện L, tỉnh Bình Phước, ngày 20/11/2021 vợ chồng tôi có bán cho ông Võ Thanh S với giá tiền 2.400.000.000đồng, hai bên có làm hợp đồng đặt cọc, ông S đã giao cho vợ chồng tôi số tiền 150.000.000đồng hẹn 60 ngày làm hợp đồng công chứng. Đến ngày ra công chứng thì bà L lại không chịu mua thửa đất trên nữa tôi không biết lý do vì sao, hiện nay số tiền tôi nhận cọc của ông S tôi cũng đặt cọc mua thửa đất khác, hiện nay ông S không mua thửa đất của vợ chồng tôi thì ông S mất tiền đặt cọc.

Hiện nay thửa đất trên vợ chồng tôi đang quản lý, việc bà L khởi kiện ông S đòi lại tiền đặt cọc chúng tôi không liên quan gì đến bà Nguyễn Ngọc L, do công việc bận nên tôi xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:

Vợ chồng bà H có thửa đất số 991, tờ bản đồ số TĐ 149- 2020, diện tích 10.200m² đất tọa lạc tại ấp T, xã L1, huyện L, tỉnh Bình Phước, ngày 20/11/2021 vợ chồng tôi có bán cho ông Võ Thanh S với giá tiền 2.400.000.000đồng (*Hai tỷ bốn trăm triệu đồng*), hai bên có làm hợp đồng đặt cọc, ông S đã giao cho vợ chồng bà H số tiền 150.000.000đồng hẹn 60 ngày làm hợp đồng công chứng. Đến ngày ra công chứng thì bà L lại không chịu mua thửa đất trên nữa tôi không biết lý do vì sao, hiện nay số tiền vợ chồng tôi nhận cọc của ông S vợ chồng tôi cũng đặt cọc mua thửa đất khác, hiện nay ông S không mua thửa đất của vợ chồng tôi thì ông S mất tiền đặt cọc. Hiện nay tôi thống nhất như ý kiến của chồng tôi ông C trình bày, việc bà L khởi kiện ông S đòi lại tiền đặt cọc chúng tôi không liên quan gì đến bà Nguyễn Ngọc L, do công việc bận nên tôi xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 13/1/2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc L.

- Hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết vào ngày 22 tháng 11 năm 2021 giữa bà Nguyễn Ngọc L với ông Võ Thanh S.

- Buộc ông Võ Thanh S trả cho bà Nguyễn Ngọc L số tiền 290.000.000đồng (*Hai trăm chín mươi triệu đồng*).

Ngoài ra, bản án còn tuyên phần án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/1/2023 bị đơn ông Võ Thanh S có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Võ Thanh S. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 13/1/2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước. Tuy nhiên phần nhận

định của Tòa cấp sơ thẩm là có mâu thuẫn nên cần sửa cách tuyên án bản án sơ thẩm cho phù hợp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của BLTTDS năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Võ Thanh S, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nội dung hợp đồng: Ngày 22/11/2021 bà Nguyễn Ngọc L thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Võ Thanh S thửa đất số 991, tờ bản đồ số TĐ 149- 2020, diện tích 10.200m² đất tọa lạc tại ấp T, xã L1, huyện L, tỉnh Bình Phước, giá nhận chuyển nhượng 2.660.000.000 đồng, bà L đã đặt cọc cho ông S số tiền 300.000.000đồng, Trong vòng 60 ngày kể từ ngày 22 tháng 11 năm 2021 đến ngày 12 tháng 01 năm 2022 hai bên sẽ ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn tất thủ tục và giao trả đủ tiền, nếu ông S không thực hiện đúng nội dung cam kết thì ông S phải bồi thường cho bà L gấp 02 lần số tiền đã nhận cọc nếu bà L không mua thì phải chịu mất số tiền đặt cọc. Tuy nhiên, đến ngày 12/01/2022 bà L mới biết được thửa đất số 991, tờ bản đồ số TĐ 149- 2020, diện tích 10.200m² đất tọa lạc tại ấp T, xã L1, huyện L, tỉnh Bình Phước không đứng tên ông Võ Thanh S mà của một người khác, thửa đất trên không có đường đi nên bà L đã khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, yêu cầu ông S trả lại tiền cọc.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm ông S cho rằng: Mặc dù ông S không đứng tên chính chủ trên giấy chứng nhận QSDĐ nhưng đến ngày Công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ông S đã đưa cả vợ chồng ông C đến để làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho bà L, vợ chồng ông C đồng ý làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà L và không có bất cứ tranh chấp nào, việc không làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được cho bà L là do lỗi của bà L, vì vậy bà L phải mất số tiền đặt cọc 300.000.000đồng.

[2.2] Xét về chủ thể và hình thức hợp đồng, Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng đặt cọc được lập dưới hình thức văn bản, có thể hiện đầy đủ nội dung thỏa thuận giữa các bên, có người làm chứng, người nhận cọc và người đặt cọc đã ký, điểm chỉ vào văn bản. Các đương sự không ai có ý kiến về hình thức của hợp đồng, chữ viết, ký tên và điểm chỉ trong hợp đồng. Hợp đồng đặt cọc không yêu cầu phải được công chứng, chứng thực. Tuy nhiên tại thời điểm hai bên ký

kết hợp đồng đặt cọc để bảo đảm việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 991, tờ bản đồ số TĐ 149- 2020, diện tích 10.200m² đất tọa lạc tại ấp T, xã L1, huyện L, tỉnh Bình Phước, thì thửa đất nêu trên đang thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Thu H. Mặc dù trước đó, vào ngày 20/11/2021, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Thu H đã ký kết hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho ông S. Tuy nhiên, đây chỉ mới là hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Thu H và ông S, ông S cũng chưa ký hợp đồng chuyển nhượng với hộ ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Thu H nên ông S chưa phải là chủ sử dụng quyền sử dụng đối với diện tích đất nêu trên và cũng không được ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Thu H ủy quyền để xác lập, thực hiện giao dịch dân sự đối với thửa đất nêu trên bởi theo quy định tại khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013, Điều 401 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì: *“Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”* và theo quy định tại khoản 1 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, thì: *“Chỉ có chủ sử dụng đất hoặc cá nhân, pháp nhân được chủ sử dụng đất ủy quyền để xác lập, thực hiện giao dịch dân sự, mới được thực hiện quyền xác lập, giao dịch quyền sử dụng đất”*.

Như vậy, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, bên nhận tiền đặt cọc không phải là chủ sử dụng đất và cũng không được chủ sử dụng đất ủy quyền để xác lập, thực hiện giao dịch dân sự nên nội dung thỏa thuận giữa các bên là trái pháp luật (vi phạm điều cấm) dẫn đến nội dung thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc không thực hiện được, nên hợp đồng đặt cọc ngày 22/11/2021 giữa bà L và ông S bị vô hiệu ngay từ thời điểm hai bên giao kết theo quy định tại Điều 117, Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3]. Về lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu, quá trình giải quyết vụ án, bà L xác định khi thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên ông S chỉ cho bà L xem bản chụp giấy CNQSDĐ qua điện thoại không cho xem bản chính, tại phiên tòa phúc thẩm ông S cho rằng khi ký hợp đặt cọc bà L biết được đất không phải là do ông S đứng tên và bà L cũng đã đi xem đất. Tuy nhiên bà L vẫn đồng ý ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông S. Do đó, “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 22/11/2021 giữa ông S và bà L bị vô hiệu do lỗi của hai bên, nên căn cứ theo quy định tại Điều 131, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại mục I.1 của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì trong trường hợp này các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và không phạt cọc. Trong vụ án bà L cũng chỉ yêu cầu ông S trả lại tiền cọc là 290.000.000 đồng

(sau khi đã trừ đi số tiền mà bà L là người giới thiệu đưa cho bà L). Vì vậy Tòa cấp sơ thẩm đã tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện bà L buộc ông S phải trả cho bà L số tiền 290.000.000 đồng là có căn cứ.

[4] Theo đơn khởi kiện thì nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm vừa căn cứ và nhận định để hủy hợp đồng đặt cọc theo yêu cầu của nguyên đơn đồng thời nhận định hợp đồng đặt cọc nêu trên là vô hiệu, nhưng khi quyết định cấp sơ thẩm lại áp dụng pháp luật về hủy hợp đồng là có sự mâu thuẫn nên cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm. Như đã phân tích và nhận định nêu trên hợp đồng đặt cọc ngày 22/11/2021 giữa bà L và ông S bị vô hiệu ngay từ thời điểm hai bên giao kết, nên Hội đồng xét xử chỉ sửa cách tuyên cho phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Võ Thanh S. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 13/1/2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn ông Võ Thanh S không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn ông S phải chịu theo quy định của pháp luật.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 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; 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;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Võ Thanh S

Giữ nguyên Bản án dân sự số 03/2023/DS-ST ngày 13/1/2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước;

Áp dụng các Điều 117, 123, 131, 328, 401, 408 và 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 167, Điều 188 luật đất đai năm 2013

Áp dụng 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc L.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất ngày 22/11/2021 giữa bà Nguyễn Ngọc L và ông Võ Thanh S vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Võ Thanh S phải trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc L số tiền đặt cọc là 290.000.000 đồng (hai trăm chín mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Thanh S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 14.500.000 đồng. Bà Nguyễn Ngọc L không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự huyện L trả lại cho bà Nguyễn Ngọc L số tiền 7.800.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0009882 ngày 10/6/2022.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Võ Thanh S phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010242 ngày 19/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bình Phước.

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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;
- Chi cục THADS huyện L;
- TAND huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Lê Quang Ninh