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

Bản án số: 82/2024/DS-PT
Ngày: 02-5-2024
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: Ông Nguyễn Văn Thư

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Bình

Bà Đinh Thị Quý Chi

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: Bà Lê Huyền Kim – Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm trực tuyến công khai vụ án dân sự thụ lý số 27/2024/TLPT ngày 27/2/2024 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 25 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 68/2024/QĐPT-DS ngày 12 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông Bùi Hoàng T, sinh năm 1973

Địa chỉ: khu phố T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Phước

Đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1964; Địa chỉ: khu phố Thanh Bình, thị trấn Thanh Bình, huyện B, tỉnh Bình Phước

Bị đơn: bà Võ Thị Th, sinh năm 1983

Địa chỉ: ấp 9, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Th: ông Nguyễn Thế A, sinh năm: 1986; địa chỉ: Số 491 Quốc Lộ 14, phường T, thành Phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước *(Theo văn bản uỷ quyền ngày 09/6/2023 của văn phòng công chứng Nguyễn Viết Hệ)*

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Lê Thị T1, sinh năm 1966

Địa chỉ: ấp 9, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước

+ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1980

Địa chỉ: Khu phố Thanh Bình, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Phước

+ Ngân hàng thương mại Sài Gòn Thương Tín – Phòng giao dịch B (Sacombank).

Đại diện theo pháp luật: Nguyễn Thanh Hà – Trưởng phòng giao dịch.

Đại diện theo uỷ quyền: ông Phan Văn Tới – Chuyên viên *(Theo văn bản uỷ quyền ngày số 112/GUQ-PGDBĐ ngày 17/8/2023)*

- *Người kháng cáo*: Bị đơn bà Võ Thị Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Bùi Hoàng T trình bày: Ngày 23 tháng 12 năm 2021, ông Bùi Hoàng T có ký hợp đồng đặt cọc với bà Võ Thị Th để cam kết thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất 9620,4m^2 thuộc thửa đất số 688, tờ bản đồ 38 toạ lạc tại ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước với giá trị chuyển nhượng là 1.450.000.000 đồng. Ông T đặt cọc cho bà Th số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng). Số tiền còn lại 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng) sẽ được giao ngay sau khi công chứng Hợp đồng chuyển nhượng, hai bên thống nhất chậm nhất vào ngày 10/3/2023. Sau đó ngày 12/01/2022 các bên có thỏa thuận thêm, ông T có đặt cọc cho bà Th thêm số tiền 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu đồng). Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì trường hợp bà Th từ chối hợp đồng chuyển nhượng thì phải trả lại cho bên ông T số tiền gấp 02 lần số tiền mà ông T đã đặt cọc. Trường hợp ông T không mua thì ông T sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt coc. Khi tiến hành hợp đồng đặt cọc thì ông T không biết là quyền sử dụng đất nói trên đang được bà Th thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh ĐaKia, tỉnh Bình Phước. Tuy nhiên, đến ngày 05/3/2022, ông T bị Covid và phải cách ly theo dõi tại nhà theo Quyết định cách ly số 200a/QĐ-TTCH của TT chỉ huy phòng chống dịch bệnh CoVid 19 của UBND thị trấn Thanh Bình, huyện B, tỉnh Bình Phước ngày 05/3/2022. Thời hạn cách ly điều trị tại nhà từ ngày 05/3/2022 đến ngày 12/3/2022. Ngày 09/3/2022, ông T có gọi điện thoại cho bà Th thông báo cho bà Th biết là ông T đang bị cách ly tại nhà và có thoả thuận lại với bà Th là sẽ công chứng hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 14/3/2022, bà Th đồng ý, tuy nhiên bà T1 mẹ ruột bà Th không đồng ý.

Đến ngày 14/3/2022, ông T và vợ ông T là bà H có đến phòng công chứng Phạm Văn Thơm thuộc thị trấn Thanh Bình, huyện B để tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không thấy bà Th ra công chứng, gọi điện thoại không liên lạc được. Nên ông T đã vào tới nhà bà Th thì bà Th nói là không bán cho ông T nữa vì đã quá ngày mà hai bên thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc. Ông T cho rằng việc ông bị Covid và cách ly là sự kiện bất

khả kháng, ông cũng không mong muốn xảy ra và ông cũng đã có thoả thuận lại với bà Th. Vì vậy, Ông T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Võ Thị Th phải trả lại 400.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc 400.000.000 đồng, tổng cộng là 800.000.000 đồng.

Nhưng đến ngày 21/11/2023 nguyên đơn ông T có đơn yêu cầu thay đổi nội dung khởi kiện: Yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà Võ Thị Th phải hoàn trả cho ông T số tiền ông T đã đặt cọc 400.000.000 (bốn trăm triệu đồng) và tiền lãi chậm trả số tiền cọc từ ngày 01/4/2022 đến nay là 20 tháng với mức lãi suất là 9,8%/năm với tổng số tiền là 66.000.000 đồng. Ngoài ra, ông T không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Võ Thị Th và đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Võ Thị Th là ông Nguyễn Thế A trình bày:

Bà Th thừa nhận ngày 23 tháng 12 năm 2021, bà Th có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng diện tích đất 9620,4m^2 thuộc thửa đất số 688, tờ bản đồ 38 toạ lạc tại ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước với nguyên đơn ông T với giá trị chuyển nhượng thửa đất là 1.450.000.000 đồng, đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04151 ngày 21/01/2020 cấp cho bà Võ Thị Th. Tổng số tiền bà Th nhận cọc từ ông T là 400.000.000 đồng, các bên thỏa thuận đến ngày 10/3/2022 sẽ tiến hành ký hợp đồng sang nhượng và thanh toán hết số tiền còn lại là 1.050.000.000 đồng.

Tuy nhiên, đến ngày 09/3/2022 thì ông T có gọi cho bà Th nói là đang bị covid 19 và phải cách ly đến ngày 12/3/2022 và có xin dời ngày công chứng lại vài ngày. Bà Th có trao đổi với mẹ của bà Th là bà Lê Thị T1 nhưng bà T1không đồng ý.

Ngày 12/3/2022, ông T và một số người đi cùng ông T vào nhà bà Th gặp bà Th và mẹ bà của bà Th là bà T1 thì hai bên có to tiếng với nhau.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng nếu nguyên đơn bị Covid 19 tại sao nguyên đơn không cử bên thứ 3 để thực hiện hợp đồng với phía bị đơn và đề nghị tiếp tục được thực hiện hợp đồng với bị đơn. Theo danh sách người bị nhiễm Covid – 19 của Sở y tế tỉnh Bình Phước về số ca nhiễm Covid 19 trong khoảng thời gian ông Bùi Hoàng T bị nhiễm covid 19 thì không có tên ông Bùi Hoàng T, nên Quyết định về việc cách ly y tế người nhiễm Covid – 19 theo dõi tại nhà số 200a/QĐ-TTCH ngày 05/3/2022 của Ủy ban nhân dân Thị trấn Thanh Bình; Giấy xác nhận hoàn thành thời gian điều trị tại nhà bệnh nhân Covid – 19 ngày 12/3/2022 của trạm y tế thị trấn Thanh Bình là không có căn cứ, có dấu hiệu làm khống.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T1 trình bày: Bà thừa nhận lời trình bày của bà Th cũng như lời trình bày của đại diện theo ủy quyền

của bà Th là đúng. Tài sản đó là của bà nhưng bà nhờ bà Th đứng tên, ngày 23 tháng 12 năm 2021 ông T có đến đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau đó ông T gọi cho bà Th nói là bị covid nhưng thực tế ông T không bị Covid. Ông T xin dời lại mấy ngày công chứng nhưng bà chỉ cho ông T thêm 01 (một) ngày. Nếu đến 11/3/2023 mà ông T không công chứng thì coi như ông T mất cọc, vì lỗi là ở ông T chứ không phải ở bà T1 và bà Th. Bà đồng ý theo ý kiến của bà Th là không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà là vợ của ông T, tuy nhiên số tiền mà ông T đặt cọc cho bà Th để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản riêng của ông T, không liên quan đến bà nên bà không có ý kiến gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Sài gòn Thương tín Phòng giao dịch Bù Đốp trình bày:

Thửa đất số 688, tờ bản đồ 38 tọa lạc tại ấp 9, xã Thanh Hòa, huyện B, tỉnh Bình Phước được sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 21/10/2020 cấp cho bà Võ Thị Th hiện đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín phòng giao dịch B – chi nhánh tỉnh Bình Phước. Thời hạn thế chấp là 36 tháng kể từ ngày 22/6/2023 đến hết ngày 26/3/2026. Do khoản vay chưa đến hạn nên Ngân hàng TMCP Sài Gòn thương Tín- Phòng giao dịch B không có ý kiến gì trong vụ án này.

Người làm chứng Nguyễn Văn Phú trình bày:

Ngày 23/12/2021, ông Phú và bà Lê Xuân Mai có chứng kiến việc bà Th và ông T ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 688, tờ bản đồ 38, diện tích 9620,4m^2 thửa đất đứng tên bà Võ Thị Th, tọa lạc tại ấp 9, xã Thanh Hòa, huyện B, tỉnh Bình Phước. Nội dung hợp đồng đặt cọc thể hiện ông T đã cọc cho bà Th 02 lần, lần 1 vào ngày 23/12/2021 là 250.000.000 đồng và lần 2 vào ngày 12/01/2022 là 150.000.000 đồng, nếu bên ông T không mua thì sẽ bị mất tiền cọc và nếu bên bà Th không bán thì bị phạt cọc gấp 02 lần. Ngoài ra tôi không chứng kiến việc gì khác.

Đối với nội dung "*đến thời điểm công chứng, nếu do ảnh hưởng của dịch bệnh thì hai bên kéo dài ra 4-5 ngày",* nội dung này ông T có nói tôi ghi thêm. Sau đó, gần đến ngày công chứng thì ông T có bị covid và phải cách ly tại nhà, ông Phú và ông T chủ động gọi cho bà Th xin kéo dài thêm vài ngày, bà Th đồng ý nhưng mẹ của bà Th là bà Lê Thị T1 không đồng ý và cố tình gây khó dễ cho phía ông T, vì hợp đồng cũng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do bà Th đứng tên nên chúng tôi chỉ liên lạc với bà Th.

Người làm chứng bà Lê Xuân Mai trình bày:

Bà là người dẫn ông Phú và ông T vào xem đất của bà Th, sau khi xem thì ông T đồng ý nhận chuyển nhượng nên ông T, bà Th và mẹ của bà Th là bà Lê Thị T1 đã tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất số 688, tờ bản đồ 38, có diện tích 9620,4m^2 tọa lạc tại ấp 9, xã Thanh Hòa, huyện B, tỉnh Bình Phước. Trong hợp đồng đặt cọc thì ông T tiến hành đặt cọc 250.000.000 đồng và bà Th có nhận 250.000.000 đồng của ông T. Thời hạn công chứng là ngày 10/3/2022 và ông T thanh toán cho bà Th số tiền còn lại, còn lần đặt cọc thứ hai bà Mai không được chứng kiến.

Riêng đối với dòng chữ *"đến thời điểm công chứng, nếu do ảnh hưởng của dịch bệnh thì hai bên kéo dài ra 4-5 ngày"* thì tại thời điểm đặt cọc ngày 23/12/2021 không có ghi vào.

Gần đến ngày công chứng (bà Mai không nhớ rõ ngày nào) thì ông Phú có gọi cho bà Mai nói là ông T đang bị covid 19 và phải cách ly tại nhà, ông Phú nhờ tôi gọi cho bà T1 xin thêm 3 đến 5 ngày. Bà Mai cũng có gọi cho bà T1 nhưng bà T1không đồng ý, bà Mai cũng có nói lại với ông Phú biết như vậy. Và từ đó về sau bà Mai không chứng kiến gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 25 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Hoàng T.

Huỷ hợp đồng đặt cọc lập ngày 23/12/2022 giữa ông Bùi Hoàng T và bà Võ Thị Th.

Buộc bà Võ Thị Th phải trả lại cho ông Bùi Hoàng T số tiền cọc đã nhận là 400.000.000 đồng và 66.000.000 đồng tiền lãi phát sinh.

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

Ngày 28/12/2023, bị đơn bà Võ Thị Th có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Các bên đương sự giữ nguyên yêu cầu, 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.

Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: đề nghị HĐXX phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo

của bị đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 25/12/2023 của TAND huyện B theo hướng không chấp nhận yêu cầu tính lãi suất của nguyên đơn là số tiền 66.000.000 đồng.

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 tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị Th làm trong thời gian luật định, có hình thức và nội dung phù hợp quy định tại các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị Th, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Các đương sự đều xác nhận: Ngày 23/12/2021 ông Bùi Hoàng T và bà Võ Thị Th có ký kết hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất số 688, tờ bản đồ số 38, diện tích 9620,4m^2 tại ấp 9, xã Thanh Hòa, huyện B, tỉnh Bình Phước do bà Võ Thị Th đứng tên với giá chuyển nhượng 1.450.000.000 đồng. Ông T đặt cọc cho bà Th số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng), ngày 12/01/2022 ông T có đặt cọc cho bà Th thêm số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng), tổng 400.000.000 đồng. Các bên hẹn ngày 10/3/2022 thực hiện ký hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời sẽ thanh toán số tiền còn lại. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận về trách nhiệm do vi phạm hợp đồng, quyền và nghĩa vụ của các bên. Việc bà Th có nhận của ông T số tiền cọc 400.000.000 đồng đều được các bên thừa nhận nên là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về hình thức của hợp đồng đặt cọc, về chủ thể ký kết hợp đồng và nội dung, thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc phù hợp với các quy định của pháp luật dân sự nên hợp đồng đặt cọc trên có hiệu lực pháp luật.

Xét nguyên nhân dẫn đến việc các bên không thực hiện được hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/2022: Do ngày 05/3/2022 ông T bị mắc dịch bệnh Covid -19 và có Quyết định về việc cách ly y tế người nhiễm Covid – 19 theo dõi tại nhà số 200a/QĐ-TTCH ngày 05/3/2022 của Ủy ban nhân dân Thị trấn Thanh Bình; Giấy xác nhận hoàn thành thời gian điều trị tại nhà bệnh nhân Covid – 19 ngày 12/3/2022 của trạm y tế thị trấn Thanh Bình.

Sự việc ông T bị nhiễm dịch bệnh Covid – 19 phải theo dõi tại nhà trùng với thời gian ông T và bà Th thỏa thuận ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Trước ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận, ông T đã gọi điện thoại thông báo sự việc cho bà Th và đề nghị dời ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng sang ngày 14/3/2022 (thứ 2), bà Th đồng ý nhưng bà Lê

Thị T1 (mẹ bà Th) chỉ đồng ý dời 01 ngày sang ngày 11/3/2022 nên bà Th cũng nghe theo lời bà T1. Do đó ông T đã nhờ ông Nguyễn Văn Phú (người môi giới) liên hệ với bà T1, ông Phú đã điện thoại cho bà Lê Xuân Mai (cũng là người môi giới) xin bà T1gia hạn thêm 03 đến 05 ngày nhưng bà T1 cũng không đồng ý. Đến ngày 14/3/2022, bà Th không ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng nên ông T có vào nhà tìm thì bà Th khẳng định không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng với ông T nữa.

Phía bị đơn cho rằng ông T không bị Covid -19 mà chỉ cố tình giả mạo chứng cứ để trì hoãn việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/3/2022 nên không đồng ý gia hạn thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tại phiên tòa cấp phúc thẩm bị đơn chứng minh bằng việc cung cấp danh sách bệnh nhân Covid -19 của Trung tâm kiểm soát bệnh tật thuộc Sở Y tế tỉnh Bình Phước từ ngày 01/3/2022 đến ngày 11/3/2022 trong đó không có tên ông Bùi Hoàng T. Tuy nhiên, việc ông Bùi Hoàng T bị bệnh Covid đã được chứng minh qua Quyết định số 200a/QĐ-TTCH ngày 05/3/2022 của Trung tâm chỉ huy phòng chống dịch bệnh CoVid 19 và giấy xác nhận của Trạm y tế ngày 12/3/2022. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh, làm việc với bà Nguyễn Thị Thu Hà – Trưởng trạm y tế thị trấn Thanh Bình xác định việc ông T bị nhiễm Covid từ ngày 05/3/2022 đến hết ngày 12/3/2022 là có thật. Như vậy, việc ông T bị nhiễm bệnh phải cách ly tại nhà là sự kiện xảy ra một cách khách quan, là điều ông T không mong muốn và không thể lường trước được, đồng thời ông T đã thực hiện việc thông báo cho bên nhận cọc nắm rõ tình hình và đề nghị được gia hạn thời hạn một cách hợp lý. Đây được xem là sự kiện bất khả kháng theo quy định tại khoản 1 Điều 156 BLDS 2015.

Căn cứ khoản 2 Điều 351 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về trách nhiệm dân sự do vi phạm nghĩa vụ thì ông T không có lỗi trong việc vi phạm thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Th.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng từ khi đặt cọc cho đến nay thì bà Th vẫn luôn đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, còn ông T đặt cọc mục đích chỉ để lướt cọc do không lướt cho người nào được nên mới không ký hợp đồng chuyển nhượng đúng ngày hẹn. Tuy nhiên, theo các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án như Biên bản hòa giải ngày 25/3/2022 của Ủy ban nhân dân xã Thanh Hòa (bút lục 16-17) và các lời khai của bà Võ Thị Th, bà Lê Thị T1 ngày 15/3/2023 (bút lục 37), lời khai bà Th ngày 07/02/2023 (bút lục 38), lời khai của người làm chứng ông Nguyễn Văn Phú ngày 02/8/2023 (bút lục 116-117), lời khai của người làm chứng bà Lê Xuân Mai đều có ý kiến bà Th, bà T1 không đồng ý tiếp tục thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng với ông T do ông T vi phạm thời gian thỏa

thuận nên nội dung trình bày này của bà Th, bà T1 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là có mâu thuẫn.

Bị đơn căn cứ quy định tại Điều 3 Hợp đồng nhận cọc mua bán đất các bên đã ký kết ngày 23/12/2021 có thoả thuận nội dung: *"Bên A cam kết tạo mọi điều kiện khi bên B có yêu cầu, ký kết và bàn giao các giấy tờ pháp lý cần thiết để thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất nêu trên cho bên B (hoặc bên thứ 3 do bên B chỉ định) khi có đủ điều kiện và theo quy định của pháp luật"* để cho rằng nếu nguyên đơn không trực tiếp thực hiện được việc ký hợp đồng sang nhượng thì phải cử bên thứ ba thực hiên thay. Rõ ràng quy định về việc cử bên thứ 3 tham gia thay là quyền chứ không phải là nghĩa vụ của ông T, đồng thời trong hợp đồng đặt cọc các bên cũng không có thỏa thuận bắt buộc bên thứ 3 phải có nghĩa vụ ký hợp đồng chuyển nhượng với bị đơn thay nguyên đơn. Như vậy, phía nguyên đơn không ký kết hợp đồng chuyển nhượng đúng hạn do sự kiện bất khả kháng và phía bị đơn bà Th không đồng ý gia hạn để tiếp tục thực hiện hợp đồng nên việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc lập ngày 23/12/2022 giữa ông T và bà Th là có căn cứ. Hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng theo khoản 2 Điều 427 BLDS 2015 là các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, buộc bà Võ Thị Th phải trả lại cho ông Bùi Hoàng T số tiền cọc đã nhận là 400.000.000 đồng là có căn cứ.

Đối với yêu cầu tiền lãi chậm trả: Xét thấy khi giao dịch đặt cọc các bên không thỏa thuận việc thanh toán tiền lãi chậm trả khi hủy hợp đồng chuyển nhượng. Hơn nữa, pháp luật cũng không quy định việc thanh toán tiền lãi khi giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng đặt cọc. Do đó việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 66.000.000 đồng tiền lãi chậm trả là không chính xác. Cần sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu này.

Từ những phân tích nêu trên, yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có căn cứ một phần nên được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 25 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B.

[3] về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu tính lãi của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu này.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn được chấp nhận một phần nên không phải chịu.

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

[5] 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 nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị Th.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 25 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng điểm c khoản 1 Điều 117, 156, 166, 278, 281, 227, 292, 328, 351, 357, khoản 2 Điều 468 và Điều 328 Bộ luật dân sự 2015; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Hoàng T.

2. Huỷ hợp đồng đặt cọc lập ngày 23/12/2022 giữa ông Bùi Hoàng T và bà Võ Thị Th.

3. Buộc bà Võ Thị Th phải trả lại cho ông Bùi Hoàng T số tiền cọc đã nhận là 400.000.000 đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu tiền lãi chậm trả 66.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì bà Th còn phải trả cho ông T tiền lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Th phải nộp 20.000.000 đồng.

Ông T phải chịu 3.300.000 đồng. Được khấu trừ vào số tiền ông T đã nộp theo biên lai thu tiền số 0017662 ngày 03/11/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước. Trả lại cho ông T 14.700.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Võ Thị Th không phải chịu. Hoàn trả cho bà Th số tiền 300.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007022 ngày 02/02/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, 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.

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

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

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

Nguyễn Văn Thư