

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **38/2023/DS-PT**

Ngày: 17-3-2023

*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: Bà Nguyễn Thị Nga

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thư

Bà Lê Hồng Hạnh

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Bùi Thị Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:* Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 10/3/2023 và ngày 17/3/2023 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 172/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 07/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 170/2022/QĐXX-PT ngày 23/12/2022, giữa các đương sự:

****Nguyên đơn:***

1. Ông Điều Th, sinh năm 1991

2. Ông Điều H, sinh năm 1993

3. Ông Điều H, sinh năm 1998

4. Bà Thị Đ, sinh năm 2000

5. Bà Thị P, sinh năm 2000

6. Bà Thị G, sinh năm 1984

7. Bà Thị M, sinh năm 1982

Cùng địa chỉ: Thôn 2, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước

(Ông Điều Th, ông Điều H, ông Điều H, bà Thị Đ, bà Thị P, bà Thị M có mặt; vắng mặt bà Thị G)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1991; Địa chỉ: Ấp 5, xã Đức Liễu, huyện B, tỉnh Bình Phước. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành Kh- Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: 210 QL 14, khu phố Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Có mặt

***Bị đơn:** Ông Mạc Văn Q, sinh năm 1970 (có mặt) và bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1972 (vắng mặt); Cùng địa chỉ: thôn 2, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Thành Th, sinh năm 1977; Địa chỉ: khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Có mặt

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Thị L, sinh năm 1962; Địa chỉ: thôn 2, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Bùi Như Chương, sinh năm 1982; Địa chỉ: khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Có mặt

***Người kháng cáo:** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T; bị đơn ông Mạc Văn Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:**

Bà Thị L có tất cả 07 người con, gồm Điều Th, Điều H, Điều H, Thị Đ, Thị P, Thị G và Thị M. Gia đình Bà Thị L có một thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 63, tờ bản đồ 10, diện tích 618m² tại thôn 2, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước. Ngày 26/6/2019 bà L (là mẹ) bán thửa đất trên cho vợ chồng ông Mạc Văn Q, bà Nguyễn Thị Th chưa được sự đồng ý của các con bà, hợp đồng chuyển nhượng do ông Q soạn thảo, nội dung chuyển nhượng chỉ một mình bà L chuyển nhượng còn các con bà không đồng ý chuyển nhượng, giá thỏa thuận chuyển nhượng 2 tỷ. Do bà L và các con bà L là đồng bào không biết chữ và cũng không biết đọc, không rành Tiếng Việt nhiều nên khi ông Q, bà Th bảo ký và lặn tay là có tiền nên các con bà ký và lặn tay. Sau đó, vợ chồng ông Q, bà Th đưa cho bà L 200.000.000 đồng. Khi ông Q đến nhà bà L thì có ông Điều Th, ông Điều H, ông Điều H, bà Thị G, bà Thị M ký và điểm chỉ còn bà Thị P không có nhà nên không ký. Khi ký và điểm chỉ không có mặt người làm chứng. Các con bà L và bà L có giữ một bản hợp đồng, sau đó bà L và các con bà có nhờ người có hiểu biết đọc thì mới biết đó là hợp đồng chuyển nhượng, các con bà L có liên lạc với ông Q bà Th yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và đồng ý trả 200.000.000 đồng cho ông Q và khoản tiền lãi theo Ngân hàng nhưng vợ chồng ông Q, bà Th không đồng ý.

Vì vậy, các con bà L khởi kiện ông Q, bà Th yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/6/2019 vô hiệu. Bà L và các con bà đồng ý trả lại cho ông Q, bà Th số tiền 200.000.000 đồng. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày bổ sung: Ông Điều Th, ông Điều H, ông Điều H, bà Thị Đ, bà Thị P, bà Thị G và bà Thị M có biết chữ nhưng biết ít, khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đọc lại nội dung vì tin tưởng ông Q làm Phó chủ tịch xã B. Số tiền 200.000.000 đồng là tiền vay, ông Q đã lừa dối bà L và các con bà L soạn thành hợp đồng chuyển nhượng cho mẹ con bà L ký; giữa bà L, các con bà L và vợ chồng ông Q, bà Th không có việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Vì vậy, theo Điều 131 Bộ Luật dân sự đề nghị tuyên giao dịch chuyển nhượng ngày 26/6/2019 giữa mẹ con bà L và vợ chồng ông Q, bà Th vô hiệu. Bà L đồng ý trả lại số tiền 200.000.000 đồng cho vợ chồng ông Q. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu phản tố của bị đơn ông Q, bà Th đối với phạt cọc 2 tỷ.

**** Bị đơn ông Mạc Văn Q và bà Nguyễn Thị Th và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thành Th trình bày:***

Vào ngày 25/6/2019, vợ chồng ông được ông Điều É là thông gia với Bà Thị L giới thiệu gia đình bà L có sang nhượng đất. Do có nhu cầu nhận sang nhượng đất nên vợ chồng ông có đến nhà, lúc này có mặt bà L và đầy đủ các con của bà L. Sau khi bàn bạc thỏa thuận giá sang nhượng thửa đất là 2.020.000.000 đồng. Bà L cùng các con bà hẹn đến ngày hôm sau ra nhà ông bà để làm giấy tờ mua bán đặt cọc để vừa biết nhà ông bà. Khi đến nhà ông Q thì có bà L cùng các con bà và người làm chứng đi theo. Vợ chồng ông đặt cọc trước 200.000.000 đồng, số tiền còn lại hai bên thỏa thuận sau khi làm xong thủ tục sang tên cho vợ chồng ông Q, bà Th thì sẽ trả đủ cho bà L. Hai bên có thỏa thuận nếu bà L đổi ý không sang nhượng đất cho vợ chồng ông thì sẽ bị phạt cọc gấp 10 lần là 2 tỷ, còn bên nhận sang nhượng đổi ý không nhận sang nhượng thì sẽ bị mất tiền cọc 200.000.000 đồng. Trong thời gian chờ đợi làm thủ tục đổi sổ cho bà L, vợ chồng ông đã nhiều lần thúc giục bà làm thủ tục đổi sổ hồng mới ký hợp đồng chuyển nhượng được thì bà L nói do chưa thống nhất được với ông Quang Thái đường ranh, bà L và các con bà đã làm đơn gửi đến UBND xã B yêu cầu giải quyết. Các bên cũng chưa trao đổi lại về việc chuyển nhượng đất, khi Tòa án mời thì ông bà mới biết các con bà L khởi kiện ông bà. Đối với yêu cầu khởi kiện của các con bà L ông không đồng ý. Tuy nhiên hiện nay bà L đã sang nhượng diện tích nói trên cho bà Nguyễn Thị Thanh Tuyền và bà Tuyền đã được cấp trang 4 giấy chứng nhận QSD đất. Vì vậy, ông đồng ý huỷ hợp đồng đặt cọc.

Ngày 30/3/2021 vợ chồng ông Mạc Văn Q và bà Nguyễn Thị Th có đơn yêu cầu phản tố với nội dung: Nếu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc thì yêu cầu bà L và các con bà L phải trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và bồi thường cọc gấp 10 lần như thỏa thuận với số tiền 2 tỷ, tổng cộng bà L và các con bà L phải trả cho vợ chồng ông 2,2 tỷ đồng. Ngoài ra, không yêu cầu gì khác.

**** Tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Nguyễn Thành Th trình bày:***

Ông không đồng ý với quan điểm của đại diện của nguyên đơn và Luật sư của nguyên đơn. Bởi lẽ, vợ chồng ông Q, bà Th thoả thuận việc nhận sang nhượng đất là có thật, ông Q, bà Th đã đặt cọc cho bà L và các con bà L số tiền 200.000.000 đồng để đảm bảo ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng đến nay vẫn chưa ký được hợp đồng chuyển nhượng nên đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Đại diện nguyên đơn cho rằng số tiền 200.000.000 đồng là tiền vay và ông Q, bà Th đã lừa dối bà L và các con bà L ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/6/2019 vì bà L và các con bà L không biết chữ nhưng nguyên đơn không có chứng cứ, chứng minh. Mặt khác, lời khai của bà L trong quá trình giải quyết vụ việc đã thừa nhận hai bên có nhận tiền cọc và thoả thuận việc sang nhượng. Do giá đất tăng nên bà L và các con bà L không đồng ý tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Q, bà Th mà đã ký chuyển nhượng cho người khác. Như vậy, việc không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lỗi do bà L và các con bà L nên bà L và các con bà L, phải trả cọc và bồi thường (phạt cọc) theo thoả thuận gấp 10 lần với số tiền 2 tỷ đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Ngoài ra không trình bày gì thêm.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Thị L trình bày:***

Bà không biết chữ nhưng bà nghe, hiểu và nói được Tiếng Việt nên bà không cần người phiên dịch. Vào năm 2019 bà có nhu cầu bán đất, ông Mạc Văn Q biết thông tin nên tự đến nhà gặp bà nhiều lần xin mua đất, lúc đó bà bán 01m có giá 170.000.000 đồng, ông Q năn nỉ nhiều lần và trả giá 01 m giá 130.000.000 đồng với điều kiện ông Q tự hoàn thành và chịu chi phí sang tên giấy chứng nhận QSD đất thì bà đồng ý. Bà cùng các con Điều Th, Điều H là người trực tiếp thỏa thuận với ông Q, còn những người con còn lại không có mặt vì đi làm công ty. Bà có nói với ông Q giấy chứng nhận QSD đất đang thế chấp tại Ngân hàng Nông Nghiệp Bom Bo vay số tiền 100.000.000 đồng. Diện tích đất bà bán là thửa đất 63 tờ bản đồ số 10 diện tích 618mm² do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 01/8/2008 tại thôn 2, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước. Sau đó vào tối ngày 26/6/2019 bà không nhớ chính xác ông Q đánh máy sẵn mang đến nhà bà L đưa cho bà điểm chỉ lẫn tay và kêu các con bà ký tên vào giấy. Bà và các con bà không đọc nội dung vì tin tưởng ông Q lúc đó khoảng 20 giờ đêm. Trước khi cho ký giấy sang nhượng ông Q đưa bà 5 triệu, sau đó đến khoảng 20 giờ sau khi bà và các con bà ký điểm chỉ xong thì ông Q đưa thêm 95.000.000 đồng. Đến ngày hôm sau bà, con bà là Thị Hồng và ông Q đến Ngân hàng Nông Nghiệp Bom Bo nhưng ông Q ở ngoài quán nước, ông Q đưa cho bà thêm 100.000.000 đồng để trả Ngân hàng và rút sổ ra. Sau đó, ông Q cầm giấy chứng nhận QSD đất bản gốc của gia đình bà, con bà có hỏi sao ông Q cầm sổ gốc thì ông Q nói để làm thủ tục sang nhượng. Nhưng ông Q giữ sổ đến 6-7 tháng mà không thấy nói gì nên gia đình bà đến nhà ông Q đòi lại giấy chứng nhận QSD đất bản gốc vào khoảng tháng 10/2020 thì được ông Q trả lại sổ gốc. Ngoài số tiền 200.000.000 đồng thì bà chưa nhận khoản tiền nào. Ngoài ra thời điểm viết giấy sang nhượng cho ông Q thì đất đang tranh chấp với ông Quang Thái nhưng

đến nay đã giải quyết xong giữa hai bên. Việc giao tiền ông Q trực tiếp giao cho bà L. Gia đình bà chưa bàn giao đất cho ông Q. Lý do không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng do ông Q không thực hiện đúng sự thỏa thuận của hai bên vì ông Q giữ sổ đỏ của bà khoảng 6 đến 07 tháng. Diện tích đất trên là tài sản chung của gia đình bà. Hiện nay bà không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông Q là do lỗi của ông Q không thực hiện việc làm giấy chứng nhận QSD đất như thỏa thuận, cố tình giữ sổ của gia đình bà và không giao đầy đủ tiền cho gia đình bà. Ngoài ra, khi thỏa thuận sang nhượng đất giữa bà và ông Q thì con bà Thị P không biết việc thỏa thuận sang nhượng và cũng không ký tên điểm chỉ vào hợp đồng sang nhượng. Số tiền 200.000.000 đồng là tiền đặt cọc. Bà yêu cầu hủy hợp đồng sang nhượng ngày 26/6/2019, bà có nguyện vọng trả lại 200.000.000 đồng cho ông Q.

**** Người đại diện theo uỷ quyền của Bà Thị L là ông Bùi Như Chương trình bày:***

Số tiền 200.000.000 đồng bà L nhận của ông Q, bà Th là tiền vay, giữa bà L, các con bà L và vợ chồng ông Q, bà Th không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do bà L không biết chữ, không đọc được nên vợ chồng ông Q đã soạn thảo sẵn hợp đồng thể hiện ý chí của ông Q, bà Th. Lời khai tại toà của bà L là do vợ chồng ông Q yêu cầu khai. Vì vậy, đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa 02 bên vô hiệu, bà L đồng ý trả lại số tiền 200.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của Ngân hàng.

**** Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Điều Th, ông Điều H, ông Điều H, bà Thị Đ, bà Thị P, bà Thị G và bà Thị M: Ông Nguyễn Thành Kh - Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh trình bày:***

Căn cứ vào Nghị Quyết số 01/2003 của Hội đồng Thẩm phán Toà án tối cao xác định đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đặt cọc, cả 02 bên cùng có lỗi thì không phạt cọc, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà L là người đồng bào thiểu số, không biết nói tiếng kinh. Do đó, ông Q đã soạn sẵn hợp đồng cho bà L và các con bà L ký. Luật đất đai quy định việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được chứng thực theo quy định. Ông Q biết rõ bà L không biết chữ nhưng vẫn cho bà L ký điểm chỉ thể hiện ông Q, bà Th lừa dối. Khi ký hợp đồng ông Q có tìm hiểu thông tin liên quan đến thửa đất là đang thế chấp Ngân hàng và đất của hộ gia đình nhưng khi ký thiếu 02 người con bà L. Vì vậy, không đảm bảo về chủ thể nên hợp đồng vô hiệu. Ngoài ra nếu là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải kiểm tra tài sản trên đất nhưng trong hợp đồng chỉ ghi là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất. Tại thời điểm ký hợp đồng đất đang tranh chấp và ông Q biết rõ đất đang tranh chấp. Theo Điều 188 Luật đất đai đất tranh chấp không thể chuyển nhượng. Bà L nhận tiền của ông Q ngày 26/6/2019 nhận 100.000.000 đồng, ngày hôm sau nhận 100.000.000 đồng như vậy thể hiện là hợp đồng vay. Nếu là hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng đại diện nguyên đơn không biết việc thỏa thuận bà L và các con bà L là người chịu trách nhiệm làm các thủ tục pháp lý. Như vậy, không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất

giữa các bên mà là hợp đồng vay. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quan hệ pháp luật là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong đó có đặt cọc và tuyên hợp đồng vô hiệu, các bên đều lỗi nên không phạt cọc.

*** *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 07/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước quyết định:***

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn gồm ông Điều Th, ông Điều H, ông Điều H, bà Thị Đ, bà Thị P, bà Thị G và bà Thị M về việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 26/6/2019.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Mạc Văn Q, bà Nguyễn Thị Th về việc huỷ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ ngày 26/6/2019 giữa Bà Thị L, ông Điều Th, ông Điều H, ông Điều H, bà Thị Đ, bà Thị M và ông Mạc Văn Q, bà Nguyễn Thị Th.

Buộc Bà Thị L, ông Điều Th, ông Điều H, ông Điều H, bà Thị Đ, bà Thị M phải liên đới trả lại cho ông Mạc Văn Q, bà Nguyễn Thị Th số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và trả một khoản tiền tương đương với giá trị đặt cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Tổng cộng số tiền là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

Không chấp nhận một phần phản tố của bị đơn đối với số tiền phạt cọc 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/3/2022 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 26/6/2019 vô hiệu. Nguyên đơn đồng ý trả lại 200.000.000 đồng.

Ngày 21/3/2022 bị đơn ông Mạc Văn Q có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn phải bồi thường cọc và hoàn trả tiền cọc cho bị đơn số tiền 2.000.000.000 đồng.

*** *Tại phiên tòa phúc thẩm:***

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo

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 nguyên đơn; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Mạc Văn Q; Giữ

nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 07/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

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:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn và 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 và 273 của BLTTDS năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Xét về hình thức của hợp đồng ngày 26/6/2019: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện uỷ quyền của nguyên đơn (các con bà L) cho rằng không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền 200.000.000 đồng bà L nhận của vợ chồng ông Q là tiền vay, do bà L không biết chữ không đọc được Tiếng Việt nên ông Q đã soạn sẵn hợp đồng chuyển nhượng cho bà L và các con của bà L ký. Ông Q đã lừa dối bà L và các con bà L ký hợp đồng chuyển nhượng và không có sự việc gia đình bà L ký sang nhượng đất cho vợ chồng ông Q. Tuy nhiên, phía nguyên đơn các con bà L cũng như bà L không có tài liệu chứng cứ thể hiện số tiền 200.000.000 đồng bà L nhận của vợ chồng ông Q là tiền vay và cũng không có tài liệu chứng cứ chứng minh ông Q đã lừa dối bà L và các con bà L để ký hợp đồng ngày 26/6/2019.

Mặt khác, bà L khai: Gia đình bà L có thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho vợ chồng ông Q, số tiền 200.000.000 đồng mà bà nhận của vợ chồng ông Q là tiền cọc. Lý do bà và các con bà không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng QSD đất và ký các thủ tục chuyển nhượng theo quy định cho vợ chồng ông Q vì ông Q giữ sổ gốc của gia đình bà quá lâu và không đưa thêm tiền sang nhượng cho bà để trang trải cuộc sống, ngoài ra khi thoả thuận con bà là Thị P không có mặt nên không đồng ý tiếp tục sang nhượng (bút lục số 27). Như vậy, lời trình bày của nguyên đơn và đại diện uỷ quyền của bà L là không có cơ sở.

Ngoài ra, tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/6/2019 thể hiện bà L có thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Mạc Văn Q, bà Nguyễn Thị Th diện tích 618m², thửa số 63, tờ bản đồ 10 tại thôn 2, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước. Giấy chứng nhận QSD đất đứng tên hộ bà L, giá chuyển nhượng 2.020.000.000 đồng. Phương thức thanh toán: Ngày 26/6/2019 ông Q, bà Th đặt cọc 200.000.000 đồng. Hai bên thoả thuận khi nào hoàn thành thủ tục chuyển nhượng giấy chứng nhận QSD đất đứng tên ông Q bà Th thì sẽ trả hết số tiền

còn lại cho bà L. Tuy nhiên, sau đó các bên xảy ra tranh chấp và đến nay các bên chưa ký các thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định.

Mặc dù, hợp đồng ngày 26/6/2019 có tựa đề là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng có nội dung hợp đồng đặt cọc mục đích đảm bảo ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không có ra công chứng, chứng thực ở cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, loại hợp đồng đặt cọc này không thuộc trường hợp bắt buộc phải có công chứng, chứng thực. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc đều đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc; mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[2.2] Xét về nội dung của hợp đồng đặt cọc: Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn các con bà L cho rằng khi ký hợp đồng ngày 26/6/2019 đang tranh chấp với ông Thái, đất đang thế chấp tại Ngân hàng, con bà L là bà Thị P và bà Thị G không ký vào hợp đồng. Tuy nhiên, theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì diện tích đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ bà L. Sau khi bà L trả tiền Ngân hàng thì bà L tiến hành thủ tục đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm thoả thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy chứng nhận được cấp chưa chính quy (sổ hồng) để ký được hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chứng thực theo quy định thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải đổi sang chính quy. Đến cuối năm 2019 bà L làm thủ tục đổi sổ thì phát sinh tranh chấp ranh với ông Lê Quang Thái (đất giáp ranh) thể hiện qua biên bản xác minh tại UBND xã B vào ngày 15/11/2019, vụ việc tranh chấp đến ngày 18/12/2020 thì UBND xã B đã hoà giải thành (bút lục 50, 55).

Như vậy, việc đất tranh chấp phát sinh sau khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/6/2019 (tức hợp đồng đặt cọc), các con bà L là Thị G và Thị P không ký vào hợp đồng đặt cọc ngày 26/6/2019. Tuy nhiên, đây là giao dịch đặt cọc giữa vợ chồng ông Q và bà L cùng các con của bà L là phương thức nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ thực tế các bên chưa thực hiện việc chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất.

Do đó, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/6/2019 giữa bà L và vợ chồng ông Q bà Th là hợp pháp, phù hợp với quy định tại Điều 117 của BLDS năm 2015 nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

[2.3] Về yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn phải hoàn trả tiền cọc và bồi thường cọc.

Xét thấy, khi thoả thuận đặt cọc ông Q, bà Th đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng cho bà L. Bà L có trách nhiệm làm các thủ tục và chịu mọi chi phí sang nhượng quyền sử dụng đất. Trong thời gian chờ đợi làm hồ sơ sang nhượng bà L không được cầm cố, thế chấp Ngân hàng, sang nhượng cho người khác thửa đất

nêu trên. Trong thời gian 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng bên A (bà L) phải sang được sổ cho bên B (vợ chồng ông Q, bà Th). Nếu bên A (bà L) thay đổi không bán đất cho bên B thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 10 lần số tiền đã đặt cọc. Nếu bên B không nhận giấy chứng nhận QSD đất thì mất tiền đặt cọc (thể hiện tại bút lục số 02).

Tuy nhiên, trong thời gian bà L làm thủ tục cấp đổi sổ thì phát sinh tranh chấp với ông Thái (giáp ranh) đến tháng 12/2020 thì vụ việc đã giải quyết. Ngày 06/5/2021 hộ bà L đã được Sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên nhưng hộ bà L không ký thủ tục chuyển nhượng cho ông Q, bà Th. Ngày 17/5/2021 hộ bà L đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền giá 2.630.000.000 đồng. Ngày 31/5/2021 bà Tuyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của bà L cho rằng bà L và các con bà L bị lừa dối ký hợp đồng ngày 26/6/2019 và bản chất của sự việc là bà L ký vay tiền chứ không phải ký chuyển nhượng đất cho bị đơn. Tuy nhiên, các nguyên đơn là con bà L và bà L cũng không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình.

Mặt khác, lý do bà L không đồng ý tiếp tục ký thủ tục sang nhượng là vì sau khi ký hợp đồng đặt cọc do ông Q không thực hiện việc làm sổ như thỏa thuận, cố tình giữ sổ của bà và không giao đủ tiền cho gia đình bà (*thể hiện tại bút lục 27*). Theo thỏa thuận của hợp đồng thì bà L có trách nhiệm làm thủ tục pháp lý và số tiền còn lại thì các bên thỏa thuận sau khi hoàn thành thủ tục sang tên cho ông Q, bà Th thì trả đủ. Ngoài ra, bà L cho rằng con bà L là Thị P không biết việc thỏa thuận sang nhượng nên bà không đồng ý sang nhượng là do lỗi của bà L. Như vậy, việc bà L và các con bà L không thực hiện đúng thỏa thuận nêu trên làm cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên không thể thực hiện được là do lỗi của bà L. Do đó, bà L phải trả cho ông Q, bà Th số tiền đặt cọc và số tiền phạt cọc theo thỏa thuận.

Mặc dù, theo nội dung hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/6/2019 có thỏa thuận phạt cọc gấp 10 lần số tiền đặt cọc trong trường hợp bên bà L có lỗi. Tuy nhiên, qua xem xét nội dung phần vi phạm hợp đồng đặt cọc, nhận thấy việc thỏa thuận quyền và nghĩa vụ của các bên có sự mâu thuẫn, không tương xứng với nhau khi giao kết hợp đồng. Vì vậy, phía bị đơn ông Q, bà Th cho rằng có thỏa thuận phạt cọc gấp 10 lần là không có cơ sở chấp nhận. Căn cứ vào Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận số tiền phạt cọc gấp 02 lần số tiền mà ông Q, bà Th đã đặt cọc là 200.000.000 đồng là có cơ sở phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận một phần.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hợp đồng vô hiệu, thấy rằng: Như đã phân tích tại mục [2.2] lời trình bày của nguyên đơn không có căn cứ nên không được HĐXX chấp nhận.

Việc con bà L là Thị G và Thị P không ký vào hợp đồng đặt cọc ngày 26/6/2019, xét thấy như đã phân tích tại mục [2.3] việc bà Thị G và Thị P ký hay không ký vào hợp đồng đặt cọc không làm chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên, bởi lẽ tài sản này tài sản riêng của Bà Thị L chứ không phải là tài sản chung của hộ gia đình. Do đó lời trình bày của nguyên đơn cũng không có căn cứ chấp nhận.

[4] Như vậy có đủ căn cứ xác định lỗi của việc các bên không thực hiện được việc chuyển nhượng là do Bà Thị L chứ không phải do lỗi từ phía bị đơn ông Q, bà Th. Mặt khác, tại biên bản xác minh ngày 16/7/2021 của Tòa án cấp sơ thẩm (bút lục 69) thể hiện ngày 6/5/2021 Bà Thị L thực hiện thủ tục cấp đổi thửa đất số 63, tờ bản đồ số 10 và có thể hiện tăng diện tích lên 1914,3m² (có 300m² thổ cư), số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 04257 ngày 06/5/2021 đứng tên hộ Bà Thị L. Ngày 31/5/2021 Bà Thị L đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyên theo hình thức sang trang 4 đối với thửa đất trên.

Nguyên đơn yêu cầu tuyên hợp đồng ngày 26/6/2019 vô hiệu là không có căn cứ bởi lẽ, theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật dân sự quy định: “ *Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 117 của Bộ luật này thì vô hiệu..*”

Tuy nhiên như đã phân tích tại mục [2.2] thì hợp đồng đặt cọc giữa Bà Thị L và bị đơn có hiệu lực theo quy định của pháp luật dân sự. Do đó yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn là không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng ngày 26/6/2019 là có căn cứ đúng theo quy định của pháp luật nên kháng cáo của nguyên đơn không được HĐXX chấp nhận.

[5] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 07/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quyết định của bản án sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 07/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn ông Mạc Văn Q không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định của pháp luật.

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

[9] 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 các nguyên đơn;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Mạc Văn Q;

Giữ nguyên Bản án dân sự số 06/2022/DS-ST ngày 07/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước;

- Căn cứ vào Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ: Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 418 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106, Điều 188 Luật đất đai; Nghị quyết số: 02/2004/NQ – HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ngày 10/08/2004.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn gồm: ông Điều Th, ông Điều H, ông Điều H, bà Thị Đ, bà Thị P, bà Thị G và bà Thị M về việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/6/2019 giữa Bà Thị L, ông Điều Th, ông Điều H, ông Điều H, bà Thị Đ, bà Thị M và ông Mạc Văn Q, bà Nguyễn Thị Th.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Mạc Văn Q, bà Nguyễn Thị Th về việc huỷ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/6/2019 giữa Bà Thị L, ông Điều Th, ông Điều H, ông Điều H, bà Thị Đ, bà Thị M và ông Mạc Văn Q, bà Nguyễn Thị Th.

3. Buộc Bà Thị L, ông Điều Th, ông Điều H, ông Điều H, bà Thị Đ, bà Thị M phải liên đới trả lại cho ông Mạc Văn Q, bà Nguyễn Thị Th số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và trả một khoản tiền tương đương với giá trị đặt cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Tổng cộng số tiền là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nêu trên, hàng tháng 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 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn đối với số tiền phạt cọc 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

5.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bị đơn ông Mạc Văn Q, bà Nguyễn Thị Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 78.000.000 đồng (Bảy mươi tám triệu đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng

án phí, lệ phí Tòa án số 016118 ngày 30/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước. Ông Q, bà Th phải nộp thêm số tiền 42.000.000 đồng (Bốn mươi hai triệu đồng).

Buộc Bà Thị L, ông Điều Th, ông Điều H, ông Điều H, bà Thị Đ, bà Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả cho bị đơn là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) được trừ vào số tiền đã nộp 5.300.000 đồng (Năm triệu ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 015853 ngày 27/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước. Bà Thị L, ông Điều Th, ông Điều H, ông Điều H, bà Thị Đ, bà Thị M phải nộp thêm số tiền 14.700.000 đồng (Mười bốn triệu bảy trăm nghìn đồng).

5.2 Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã nộp ứng trước nên bị đơn ông Q bà Th có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 5.540.000 đồng (Năm triệu năm trăm bốn mươi nghìn).

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn 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 0000354 ngày 22/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn ông Mạc Văn Q 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 0000364 ngày 28/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

7. 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 B;
- TAND huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Nga