

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 211/2022/DS-PT

Ngày 14-9-2022

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 DƯƠNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Dũng

Các thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Tài

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08, 14 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 160/2022/TLPT-DS ngày 29/6/2022 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 18/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 163/2022/QĐ-PT ngày 29 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Nguyễn Duy T, sinh năm 1964; địa chỉ: số 490, ấp P, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Phạm Văn V, sinh năm 1975; địa chỉ: khu phố 3, đường H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (giấy ủy quyền ngày 12/10/2016).

- Bị đơn: ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1982; địa chỉ: xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người giám hộ của ông B: ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1958; địa chỉ: ấp 7, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương (đăng ký giám hộ tại UBND xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương số 01 ngày 02/6/2021).

Người đại diện hợp pháp của ông B: ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1982; thường trú: phường 9, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (giấy ủy quyền ngày 14/3/2022)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* bà Nguyễn Thị Tr, sinh năm 1972; địa chỉ: số 287, khu phố 5, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Tr: ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1982; thường trú: số 277, khu phố 3, phường 9, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang (giấy ủy quyền ngày 14/3/2022).

- *Người làm chứng:* ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1958; địa chỉ: ấp 7, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Nguyễn Duy T.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm,

- *Theo đơn khởi kiện ngày 10/10/2016, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Duy T trình bày:* Do có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất và được biết ông Nguyễn Thanh B đang cần bán đất. Sau khi thỏa thuận, ngày 03/02/2016, ông T và ông B ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Thửa đất 360, tờ bản đồ số 44, diện tích 8.834,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 150696 số vào sổ cấp GCN: CS03392 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp vào ngày 03/11/2015. Thửa đất số 27, tờ bản đồ số 44, diện tích 4104,9m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 150698 số vào sổ cấp GCN: CS00841 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp vào ngày 03/11/2015. Cả hai phần đất trên đều cấp cho ông Nguyễn Thanh B, tọa lạc tại ấp 7, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, trên đất là vườn cây cao su. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 550.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng ngày 03/02/2016 ông T đã đặt cọc cho ông B 400.000.000 đồng. Theo thỏa thuận, ông B có trách nhiệm làm thủ tục sang tên hai phần đất trên cho ông T theo quy định của pháp luật. Ngay sau khi nhận tiền đặt cọc của ông T, ông B đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T giữ và bàn giao đất, tài sản trên đất cho ông T quản lý.

Tuy nhiên, khi ông T yêu cầu ông B làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật thì ông B đưa ra nhiều lý do mà không chịu thực hiện các thủ tục sang tên phần đất cho ông T như đã thỏa thuận, mặc dù ông T đã nhắc nhở nhiều lần và có ra thông báo bằng văn bản cho ông B. Ông T đã gửi đơn đề nghị áp P tiến hành hòa giải nhưng ông B cố tình không tham gia và cho đến nay cũng không thực hiện nghĩa vụ của mình. Nhận thấy, hành vi của ông B là trái với thỏa thuận và trái với quy định của pháp luật, gây ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi hợp pháp của ông T.

Vì vậy, ông T khởi kiện ra Tòa án yêu cầu giải quyết: Buộc ông Nguyễn Thanh B phải thực hiện hợp đồng ngày 03/02/2016 để sang tên, chuyển quyền sử

dụng cho ông T 02 thửa đất cùng các tài sản trên đất: Thửa đất 360, tờ bản đồ số 44, diện tích 8.834,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 150696 số vào sổ cấp GCN: CS03392 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp vào ngày 03/11/2015 và thửa đất số 27, tờ bản đồ số 44, diện tích 4.104,9m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 150698 số vào sổ cấp GCN: CS00841 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp vào ngày 03/11/2015, cùng tài sản trên đất như đã thỏa thuận, giá chuyển nhượng đất, tài sản trên đất nêu trên là 550.000.000 đồng.

Ngày 20/10/2020, ông Nguyễn Duy T có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và yêu cầu Toà án công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng đất, tài sản trên đất theo văn bản ngày 03/02/2016 đã ký giữa ông Nguyễn Duy T và ông Nguyễn Thanh Bình đối với 02 thửa đất cùng tài sản trên đất: Thửa đất 360, tờ bản đồ số 44, diện tích 8834,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 150696 số vào sổ cấp GCN: CS03392 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp vào ngày 03/11/2015 và thửa đất số 27, tờ bản đồ số 44, diện tích 4104,9m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 150698 số vào sổ cấp GCN: CS00841 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp vào ngày 03/11/2015, cùng các tài sản trên đất. Cả 02 phần đất mang tên ông Nguyễn Thanh B, toạ lạc tại ấp 7, xã A, huyện P. Về số tiền còn lại ông T chấp nhận thanh toán cho ông B theo quy định của pháp luật.

- *Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa người đại diện theo pháp luật của bị đơn ông Nguyễn Anh T trình bày:* Ngày 03/02/2016, ông và ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị Tr có đến nhà ông T cầm theo 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Thanh B để thế chấp cho ông T. Ông T và bà Tr thỏa thuận là nợ cũ 100.000.000 đồng, lãi 20.000.000 đồng và thế chấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Thanh B lấy thêm số tiền 280.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản tiền vay 400.000.000 đồng ông T yêu cầu làm Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/02/2016 vì 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên do ông Nguyễn Thanh B đứng tên. Thực tế ông Nguyễn Thanh B không bán đất và không nhận số tiền 400.000.000 đồng, mà số tiền 400.000.000 đồng là số tiền bà Tr vay của ông T nên với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông B không đồng ý.

- *Tại biên bản tự khai, biên bản hoà giải và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tr trình bày:* Trước đây bà có vay của ông T số tiền 100.000.000 đồng và số tiền lãi là 20.000.000 đồng. Tổng số tiền mà bà Tr nợ ông T là 120.000.000 đồng. Ngày 03/02/2016 bà có lấy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thanh B đến nhà ông Nguyễn Duy T để thế chấp cho ông T lấy số tiền 400.000.000 đồng với lãi suất 1,5%/tháng. Khi đi vay tiền thì bà và ông B cùng đến nhà ông T. Sau khi thỏa thuận thì ông T làm Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có ký xác nhận của địa phương. Ngày 04/02/2016, ông T chuyển cho bà số tiền còn lại là 280.000.000 đồng qua ngân hàng Sacombank. Đến tháng 10/2016, ông T yêu cầu ban áp hoà giải và khởi kiện lên Tòa án buộc

ông B sang tên, chuyển quyền sử dụng đất cho ông T. Bà thừa nhận số tiền 400.000.000 đồng bà vay của ông T chứ ông B mất năng lực hành vi dân sự nên không biết. Với yêu cầu khởi kiện của ông T bà đồng ý trả lại cho ông T số tiền 400.000.000 đồng và kèm theo lãi suất mà hai bên thoả thuận là 1,5%/tháng.

Người làm chứng ông Nguyễn Anh T trình bày: Ông là anh ruột của ông Nguyễn Thanh B, ngày 03/02/2016 ông và ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị Tr có đến nhà ông T chứng kiến bà Tr thoả thuận với ông T nợ cũ 100.000.000 đồng, lãi 20.000.000 đồng và thế chấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B lấy thêm số tiền 280.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng nhưng ông T nói không có tiền mặt nên ngày 04/02/2016 ông T chuyển khoản cho bà Tr. Do đó, chiều tối ngày 03/02/2016 chỉ đưa 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B cho ông T chứ không nhận tiền mặt của ông T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DSST ngày 18/01/2022, Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 165, 166, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Các Điều 129, Điều 130, Điều 134, Điều 137, Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Điều 167, Điều 168 Luật Đất đai năm 2013;

Điểm a khoản 3 Điều 27 của 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Duy T với bị đơn ông Nguyễn Thanh B về việc yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/02/2016.

2. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/02/2016 được ký giữa ông Nguyễn Duy T với bị đơn ông Nguyễn Thanh B vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Thanh B phải trả lại số tiền 400.000.000 đồng cho nguyên đơn ông Nguyễn Duy T.

Buộc ông Nguyễn Duy T trả lại cho ông Nguyễn Thanh B 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 150696 số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS03392, thửa đất 360, tờ bản đồ số 44, diện tích 8.834,4m² tọa lạc tại: ấp 7, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/11/2015 cho ông Nguyễn Thanh B; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 150698 số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS00841, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 44, diện tích 4.104,9m² tọa lạc tại: ấp 7, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/11/2015 cho ông Nguyễn Thanh B.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 24/01/2022, nguyên đơn ông Nguyễn Duy T có đơn kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; ngày 28/01/2022, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định kháng nghị số 01/2022/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo; đại diện Viện Kiểm sát vẫn giữ nguyên kháng nghị; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Hiện nay, ông B là người mất năng lực hành vi dân sự nhưng tại phần quyết định của bản án sơ thẩm buộc ông B trả lại tiền cho ông T là không thể thi hành án được. Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng là vượt quá yêu cầu khởi kiện. Tại phiếu khám sức khỏe tâm thần ngày 21/01/2016 của Bệnh viện Tâm thần Trung ương 2 xác định tại thời điểm thăm khám, ông B không có rối loạn tâm thần – di chứng nhồi máu não, Tòa án cho rằng ông B mất năng lực hành vi dân sự tại thời điểm ký hợp đồng là không có căn cứ. Cấp sơ thẩm chưa đối chất làm rõ mâu thuẫn lời khai của người liên quan. Hợp đồng các bên ký kết là hợp đồng đặt cọc chứ không phải là hợp đồng chuyển nhượng, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng chuyển nhượng là không có căn cứ. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày, tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện Kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa đúng bản chất giao dịch giữa các bên bởi lẽ ông T và ông B mới chỉ tiến hành đặt cọc số tiền 400.000.000 đồng, chưa tiến hành thanh toán tiền chuyển nhượng đất theo thỏa thuận. Trên thực tế, phía ông B chưa bàn giao quyền sử dụng đất cho ông T. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp đặt cọc quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án:

Ngày 03/02/2016, tại nhà ông Nguyễn Thanh B, ông Nguyễn Duy T và ông Nguyễn Thanh B có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất: Thửa đất 360, tờ bản đồ số 44, diện tích 8.834,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 150696, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS03392 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp vào ngày

03/11/2015 và thửa đất số 27, tờ bản đồ số 44, diện tích 4104,9m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 150698, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS00841 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp vào ngày 03/11/2015. 02 thửa đất trên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thanh B và tọa lạc tại ấp 7, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương trên đất là vườn cây cao su.

Tại Điều 2 của hợp đồng thể hiện nội dung đặt cọc và phương thức thanh toán như sau: Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 550.000.000 đồng, giá chuyển nhượng này không thay đổi dù giá đất trên thị trường có tăng lên hay giảm xuống trong suốt quá trình ký kết hợp đồng. Hai bên thỏa thuận tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng, tiền thanh toán chuyển nhượng đất sau khi các bên đã hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất và được Phòng công chứng chứng thực hợp đồng thì ông T sẽ thanh toán số tiền còn lại (150.000.000 đồng) cho ông B.

Tại Điều 3 của hợp đồng thể hiện quyền và nghĩa vụ của ông B như sau: Chịu trách nhiệm làm các thủ tục sang tên phần đất cho ông T, chịu các chi phí làm thủ tục sang tên, chịu thuế chuyển quyền theo quy định. Trong trường hợp ông B không tiến hành giao kết, thực hiện hợp đồng hoặc không thực hiện đúng các nghĩa vụ thì ngoài việc phải trả cho ông T số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng, còn phải bồi thường cho ông T số tiền bằng 02 lần số tiền cọc là 800.000.000 đồng.

Tại Điều 4 của hợp đồng thể hiện quyền và nghĩa vụ của ông T như sau: Được quyền quản lý đất, tài sản trên đất từ ngày ký hợp đồng đặt cọc; được quyền khai thác, sở hữu vườn cây và quản lý đất thời điểm đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các phần đất chuyển nhượng. Trong trường hợp điều kiện để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầy đủ mà ông T không giao kết hợp đồng thì sẽ phải chịu mất toàn bộ số tiền cọc đã đặt là 400.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông B đã ký nhận 400.000.000 đồng của ông T, có người làm chứng ông Nguyễn Anh T (là anh ông B) xác nhận có việc ông T, ông B ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như hợp đồng là đúng ý chí của hai bên, ông B đã nhận đủ 400.000.000 đồng và ông B hoàn toàn khỏe mạnh và minh mẫn.

Xét hiệu lực của hợp đồng đặt cọc ngày 03/02/2016 giữa Nguyễn Thanh B, ông Nguyễn Duy T:

Về đối tượng giao kết hợp đồng: Thửa đất số 360 (hợp thửa từ thửa đất số 05, 324), tờ bản đồ số 44 và thửa đất số 27 tờ bản đồ số 44 của ông Nguyễn Thanh B có nguồn gốc được bà Nguyễn Thị Tuyết tặng cho theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 07/02/2012 được UBND xã A chứng thực, ông B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 075488, BH 075486, BH 075487 ngày 23/4/2012; cấp đổi GCNQSDĐ CB 150696, CB 150698 ngày 03/11/2015. Do đó, ông B có quyền giao kết hợp đồng đặt cọc đối với 02 thửa đất nêu trên.

Về chủ thể giao kết hợp đồng: Tại phiếu khám sức khỏe tâm thần ngày 21/01/2016 của Bệnh viện Tâm thần Trung ương 2 xác định tại thời điểm thăm khám, ông B không có rối loạn tâm thần – di chứng nhồi máu não; đồng thời, tại hợp đồng đặt cọc, ông B xác nhận đã đọc và đồng ý toàn bộ nội dung trên hợp đồng và có ông Nguyễn Anh T là anh của ông B làm chứng tại thời điểm ký hợp đồng ông B hoàn toàn khỏe mạnh, minh mẫn. Tại khoản 1 Điều 22 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *Khi một người do bị bệnh tâm thần hoặc mắc bệnh khác mà không thể nhận thức và điều khiển hành vi thì theo yêu cầu của người có quyền, lợi ích liên quan hoặc của cơ quan, tổ chức hữu quan, Tòa án ra quyết định tuyên bố người này là mất năng lực hành vi dân sự trên cơ sở kết luận giám định pháp y tâm thần.* Như vậy, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, ông B không bị Tòa án ra quyết định tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự. Do đó, không có cơ sở xác định ông B là người mất năng lực hành vi dân sự tại thời điểm ký hợp đồng nên ông B có đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự để giao kết hợp đồng đặt cọc.

Việc giao kết hợp đồng được ông B và ông T xác nhận là tự nguyện, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 03/02/2016 giữa Nguyễn Thanh B, ông Nguyễn Duy T phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Phía ông B cho rằng việc ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/02/2016 giữa Nguyễn Thanh B, ông Nguyễn Duy T là hợp đồng nhằm che giấu cho hợp đồng vay 400.000.000 đồng (100.000.000 đồng nợ cũ + tiền lãi 20.000.000 đồng + 280.000.000 đồng ngày 04/02/2016) của bà Tr chứ hợp đồng này không có thật và ông B không nhận 400.000.000 đồng. Tuy nhiên, việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản đối với 400.000.000 đồng nêu trên giữa ông T và bà Tr đã được giải quyết bằng Bản án số 22/2018/DSST ngày 26/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện P, theo bản án, Tòa án buộc bà Tr phải trả cho ông T số tiền 462.250.000 đồng, (trong đó có số tiền 280.000.000 đồng ngày 04/02/2016), ông T, bà Tr không kháng cáo đối với bản án này nên bản án này đã phát sinh hiệu lực. Do đó, ông B cho rằng hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/02/2016 giữa Nguyễn Thanh B, ông Nguyễn Duy T là hợp đồng giả tạo là không có căn cứ.

Xét về lỗi dẫn đến việc các bên không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc, ông B chịu trách nhiệm làm thủ tục sang tên phần đất cho ông T nhưng ông B không thực hiện, tuy các bên không thỏa thuận thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng khi ông T yêu cầu ông B giao kết hợp đồng chuyển nhượng thì ông B không đồng ý giao kết. Do đó, lỗi dẫn đến việc không giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là của ông B.

Căn cứ theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc thì trong trường hợp ông B không tiến hành giao kết, thực hiện hợp đồng hoặc không thực hiện đúng các nghĩa vụ thì ngoài việc phải trả cho ông T số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng, còn phải bồi thường cho ông T số tiền bằng 02 lần số tiền cọc là 800.000.000 đồng. Do đó, ông B phải có

trách nhiệm thanh toán cho ông T tổng cộng số tiền là 1.200.000.000 đồng. Kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần.

[3] Kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương và đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận một phần.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Duy T; chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 01/2022/QĐKNPT-VKS-DS ngày 28/01/2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 18/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Duy T.

Buộc ông Nguyễn Thanh B (có người giám hộ là ông Nguyễn Anh T) có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Duy T 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) tiền cọc và 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) tiền phạt cọc. Tổng cộng 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng).

Buộc ông Nguyễn Duy T trả lại cho ông Nguyễn Thanh B (có người giám hộ là ông Nguyễn Anh T) 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 150696 số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS03392, thửa đất 360, tờ bản đồ số 44, diện tích 8.834,4m² tọa lạc tại: ấp 7, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/11/2015 cho ông Nguyễn Thanh B; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 150698 số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS00841, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 44, diện tích 4.104,9m² tọa lạc tại: ấp 7, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/11/2015 cho ông Nguyễn Thanh B.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.2. Về chi phí thẩm định, định giá, đo đạc:

Ông Nguyễn Duy T phải chịu số tiền 4.400.000 đồng (bốn triệu bốn trăm nghìn đồng), ông T đã thực hiện xong.

Ông Nguyễn Thanh B (có người giám hộ là ông Nguyễn Anh T) phải nộp 4.400.000 đồng (bốn triệu bốn trăm nghìn đồng) để hoàn trả lại cho ông Nguyễn Duy T.

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thanh B được miễn.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Duy T số tiền 13.000.000 đồng (mười ba triệu đồng) tạm ứng án phí theo Biên lai số 0016480 ngày 07/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí phúc thẩm :

Hoàn trả cho ông Nguyễn Duy T số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai số 0007955 ngày 07/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Dương.

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

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./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện P;
- TAND huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Trung Dũng