

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 01/2024/DS-PT

Ngày: 02- 01 - 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 Lê Việt Phong

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thư

Ông Bùi Văn Bình

- 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: Ông Lê Văn Quang
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 28 tháng 12 năm 2023 và ngày 02 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 190/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 21/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 209/2023/QĐXX-PT ngày 29/11/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trương Thị H, sinh năm 1980, nơi cư trú: Thôn BH, xã BT, huyện P, tỉnh Bình Phước (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Đoàn Thế A, sinh năm 1973, nơi cư trú: Khu phố 8, phường LP, thị xã P, tỉnh Bình Phước (có mặt);

2. Bị đơn: Ông Hoàng Thành T, sinh năm 1990, nơi cư trú: Thôn 4, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (có mặt);

3. Người làm chứng:

- Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1977, nơi cư trú: Thôn BT, xã PM, huyện B, tỉnh Bình Phước (có mặt);

- Ông Nguyễn Xuân T2, sinh năm 1993, nơi cư trú: Thôn BT, xã PM, huyện B, tỉnh Bình Phước (có mặt);

- Bà Lý Như A1, sinh năm 1999, nơi cư trú: Thôn 2, xã TH, huyện BD,

tỉnh Bình Phước (vắng mặt);

- Ông Vũ Văn H1, sinh năm 1968, nơi cư trú: Thôn BT, xã PM, huyện B, tỉnh Bình Phước (vắng mặt);

- Ông Phan Văn X, sinh năm 1958, nơi cư trú: F1/55 Ấp 1, xã VL A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

- Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1990, nơi cư trú: Thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (vắng mặt);

4. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trương Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đoàn Thế A trình bày như sau:

Vào ngày 30/3/2022 tại nhà ông T ở Thôn 4, xã Đ, huyện B, bà H với ông T, có sự chứng kiến của ông T1 là bên môi giới đất cùng lập hợp đồng đặt cọc do ông T1 là người viết, nội dung ông T chuyển nhượng cho bà H nhà và đất tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 8, diện tích đất 21.192,4m² tọa lạc tại thôn BT1, xã PM, huyện B, tỉnh Bình Phước, trừ lại 8m x 93m để lại cho ông T. Diện tích đất nêu trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCN QSDĐ) số DC 933353. Giá chuyển nhượng là 6.360.000.000 đồng, bà H đặt cọc cho ông T 400.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc kể từ ngày 30/3/2022 đến ngày 17/5/2022 khi nhận đủ tiền cọc, ông T sẽ cùng bà H làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền, khi thủ tục công chứng hoàn tất thì bà H phải giao đủ số tiền còn lại là 5.960.000.000 đồng cho ông T. Ông T cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh và ông T cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình, không tranh chấp với bất kỳ cơ quan tổ chức, cá nhân nào. Nếu như quá thời hạn thỏa thuận ông T không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc cho bà H thì ông T phải bồi thường cọc gấp 2 lần là 800.000.000 đồng, ngược lại nếu bà H không mua thì phải chịu mất tiền cọc.

Từ ngày 30/3/2022, ông T đã nhận đủ tiền cọc của bà H. Sau khi chuyển khoản, bà H đã nhiều lần yêu cầu ông T mang quyền sử dụng đất cùng bà H ra phòng công chứng để làm thủ tục công chứng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, cho đến nay ngày 17/5/2022 ông T cũng không thực hiện được như trong hợp đồng đặt cọc ngày 30/3/2022, đã vi phạm hợp đồng.

Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Hoàng Thành T phải trả lại cho bà H số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng và bồi thường số tiền cọc

400.000.000 đồng theo như hợp đồng đặt cọc đã ký, tổng số tiền ông T phải trả cho bà H là 800.000.000 đồng.

Bị đơn ông Hoàng Thành T trình bày như sau:

Ông T và bà Trương Thị H có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 31, tờ bản đồ số 8, diện tích đất 21.438,3m² tọa lạc tại thôn BT1, xã PM, huyện B, tỉnh Bình Phước. Diện tích đất nêu trên là do ông T nhận chuyển nhượng của ông Phan Văn X, bà Nguyễn Thị L. Ông T và ông X, bà L có lập hợp đồng đặt cọc vào ngày 27/3/2022 tại nhà bè Sướng Loan, xã PM, giá chuyển nhượng là 5.590.000.000 đồng, ông T đã đặt cọc cho ông X, bà L 1.000.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc từ ngày 27/3/2022 đến ngày 17/5/2022 sẽ giao số tiền còn lại và làm thủ tục chuyển nhượng, ông T đã giao đủ tiền cọc cho ông X, bà L. Trong hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận là ông T có quyền chỉ định người thứ ba đứng tên khi ra văn phòng công chứng.

Sau khi thống nhất việc sang nhượng bằng miệng với bà H xong thì ngày 30/3/2022, ông T với bà H cùng với sự chứng kiến của ông T1 là bên môi giới đất cùng lập hợp đồng đặt cọc do ông T1 là người viết, nội dung ông T đồng ý bán cho bà H thửa đất số 31, tờ bản đồ số 8, diện tích đất 21.438,3m² tọa lạc tại thôn BT1, xã PM, huyện B, tỉnh Bình Phước, giá chuyển nhượng là 6.360.000.000 đồng, bà H đặt cọc cho ông T 400.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc kể từ ngày 30/3/2022 đến ngày 17/5/2022, khi ông T nhận đủ tiền cọc sẽ cùng bà H làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền, khi thủ tục công chứng hoàn tất thì bà H phải giao đủ số tiền còn lại là 5.960.000.000 đồng cho ông T. Nếu quá thời hạn thỏa thuận ông T không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc cho bà H thì ông T phải bồi thường cọc gấp 2 lần là 800.000.000 đồng cho bà H, ngược lại nếu bà H không mua thì phải chịu mất tiền cọc.

Khi gần đến ngày 17/5/2022, ông T có liên hệ bằng điện thoại trước cho bà H, hẹn ngày 17/5/2022 tới bộ phận một cửa của UBND xã PM để làm thủ tục chuyển nhượng, bà H có nói là đến ngày đó lên. Chiều ngày 17/5/2022 tại UBND PM thì bà H có nói là xin lại tiền cọc, không mua nữa. Ông T nói là đề vào thỏa thuận với ông X nhưng ông X không đồng ý, bà H bỏ về. Bà H là người vi phạm thỏa thuận chứ không phải ông T. Ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị H.

Người làm chứng ông Vũ Xuân T2 trình bày:

Vào ngày 30/3/2022, tại nhà ông T ở Thôn 4, xã Đ, huyện B, ông T1 có chứng kiến việc ông T và bà H ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc là do bà Lý Như A1 viết, ông T1 ký người làm chứng. Nội dung hợp đồng đặt cọc là ông T chuyển nhượng cho bà H nhà - đất tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 8, diện tích đất 21.192,4m² tọa lạc tại thôn BT1,

xã PM, huyện B, tỉnh Bình Phước, trừ lại 8m x 93m để lại cho ông T. Diện tích đất nêu trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi chứng kiến và ký tên người làm chứng việc ký hợp đồng đặt cọc giữa bà H và ông T ngày 30/3/2023 thì ông T2 không biết gì về việc bà H, ông T có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không. Về sau khi được mời lên Tòa án làm chứng thì ông T1 mới biết việc bà H, ông T không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Người làm chứng ông Phan Văn X trình bày:

Ông X và vợ là bà Nguyễn Thị L có giao cho ông Nguyễn Văn H sinh năm 1990 (nơi cư trú: Thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước) bán thửa đất số 31, tờ bản đồ số 8, diện tích đất 21.438,3m² tọa lạc tại Thôn BT1, xã PM, huyện B, tỉnh Bình Phước. Ông H2 đã đứng ra ký hợp đồng đặt cọc và nhận cọc thay cho ông X, bà L. Hợp đồng đặt cọc ngày 27/3/2022 có nội dung vợ chồng ông X, bà L sẽ bán diện tích đất nêu trên cho ông Hoàng Thành T với giá 5.590.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 50 ngày kể từ ngày 27/3/2022 đến ngày 17/5/2022. Ông T đã đặt cọc cho ông X, bà L số tiền 1.000.000.000 đồng. Nếu hết thời hạn đặt cọc mà ông X, bà L không bán cho ông T thì phải chịu phạt cọc gấp đôi, còn nếu ông T không mua thì sẽ phải mất tiền cọc.

Ngày 17/5/2022, ông X và bà L đến UBND xã PM để ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất nêu trên. Tuy nhiên, ông T không phải là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T đã bán sang tay diện tích đất cho người khác là bà H. Ông T và bà H xảy ra tranh chấp, ông X không biết rõ nội dung tranh chấp giữa hai bên, do không ai yêu cầu tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông X và bà L ra về.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn H2 trình bày:

Ông H2 là người được ông X giao bán diện tích đất 22.192,4m² thửa đất số 31, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại thôn BT1, xã PM, huyện B, tỉnh Bình Phước. Ngày 27/3/2022, ông H2 đại diện thay cho ông X, bà L ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất nêu trên và nhận cọc. Nội dung hợp đồng đặt cọc là ông X, bà L đồng ý chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho T với giá trị là 5.590.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 50 ngày kể từ ngày 27/3/2022 đến hết ngày 17/5/2022. Số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng, chuyển khoản qua tài khoản ngân hàng. Sau khi nhận tiền cọc, ông X, bà L sẽ cùng với bên mua làm thủ tục, công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, khi thủ tục công chứng hoàn tất thì ông T phải giao đủ số tiền còn lại cho ông X, bà L. Nếu hết thời hạn đặt cọc mà ông X, bà L không chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông T thì phải chịu phạt cọc gấp đôi, còn nếu ông T không mua thì phải mất tiền cọc. Trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông H2 có điện thoại trao đổi với ông X, bà L về việc bán đất cho ông T và

việc ông T có thể được chỉ định bên thứ ba nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông X, bà L đều đồng ý. Sau đó ông H2 là người đi làm hồ sơ chuyển nhượng, trích đo, hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất nêu trên.

Ngày 17/5/2022, ông T và ông X, bà L không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T chỉ định bên thứ ba nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà H. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T đã bán đất sang tay, làm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng diện tích đất cho bà Trương Thị H, sinh năm 1980. Việc ông T và bà H ký kết hợp đồng đặt cọc là do các bên tự ký kết, ông H2 không biết rõ nội dung. Ông T đã nói với ông H2 làm hồ sơ chuyển nhượng đất sang tên cho bà H nên trong quá trình làm hồ sơ chuyển nhượng, tất cả các giấy tờ đều thể hiện bên nhận chuyển nhượng đều là bà H. Ngày 17/5/2022, ông X, bà L và ông T đến UBND xã PM để làm thủ tục chuyển diện tích đất cho bà Trương Thị H. Tuy nhiên, bà Trương Thị H không đồng ý nhận chuyển nhượng với lý do là trên đất không có đủ cây cao su, tranh chấp về cây cao su. Thực tế, từ khi ông H2 và ông T chuyển nhượng thì trên đất chỉ một phần có cây cao su, còn một phần là đất trống. Ông T điện thoại cho ông H2 nhờ giải quyết, ông H2 đến UBND xã PM và đứng ra nói chuyện với bà H. Bà H tiếp tục không nhận chuyển nhượng vì lý do không đủ giấy tờ, sau khi ông H2 đưa đầy đủ hồ sơ, thủ tục sang tên cho bà H thì bà H vẫn không đồng ý ký. Đến 16 giờ 45 phút, ông H2 nói với các bên nếu không chịu vào ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì sẽ phải mất cọc vì phía ông H2 và ông X, bà L đã chuẩn bị đầy đủ giấy tờ sang nhượng. Bà H không đồng ý nên hai bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ra về.

Người làm chứng bà Phạm Thị T1 trình bày:

Bà T1 không biết gì về việc bà H và ông T ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ngày 17/5/2022, bà H có rủ bà T1 đi ra quán cà phê uống nước, bà H nói với bà T1 là đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T, bà H gọi điện nói bà T1 đi tới quán cà phê. Bà H nói ngồi chờ ông T nhưng chờ mãi không thấy ông T tới. Đến khoảng hơn 16 giờ ngày 17/5/2022 thì bà H nói mọi người tập T rồi đi vào UBND xã PM, chờ một lúc lâu thì ông T mới tới. Ông T và bà H xảy ra tranh chấp về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên bà H và ông T không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo bà T1 được bà H cho biết là do ông T không có đầy đủ giấy tờ để công chứng.

Người làm chứng bà Lý Như A1 trình bày:

Ngày 30/3/2022, bà A1 đi chung với bà Trương Thị H, bà A1 có chứng kiến bà H với ông T ký hợp đồng đặt cọc nhưng cụ thể nội dung hợp đồng đặt cọc, diện tích đất đặt cọc, giá tiền đặt cọc, số tiền đặt cọc thì bà A1 không biết

cụ thể như thế nào, bà A1 chỉ ngồi gần bà H thấy bà H, ông T ký hợp đồng đặt cọc. Ngày 17/5/2022, bà A1 tiếp tục đi chung với bà H từ buổi sáng, bà H có nói với bà A1 là đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng với ông T và chờ ông T tại xã Đ, huyện B. Đến chiều ngày 17/5/2022 tới UBND xã PM, bà A1 với bà H và một số người khác đi cùng bà H ngồi chờ ông T đến khoảng hơn 17 giờ thì bà A1 đi về trước. Sự việc sau đó như thế nào thì bà A1 không biết.

Người làm chứng ông Vũ Văn H1 trình bày:

Ông H1 không biết gì về việc bà H và ông T ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ngày 17/5/2022, bà H có rủ ông H1 đi chơi cùng, bà H nói với ông H1 là đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến khoảng hơn 16 giờ ngày 17/5/2022 thì ông H1 đi đến UBND xã PM, chờ một lúc lâu thì ông T mới tới. Ông T và bà H xảy ra tranh chấp về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nội dung tranh chấp thì ông H1 không biết cụ thể) nên bà H và ông T không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến hơn 17 giờ ông H1 ra về. Ông H1 có hỏi bà H thì bà H nói là ông T không cung cấp đủ giấy tờ hợp lệ cho bà H nên bà H không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo biên bản xác minh ngày 02/11/2022 tại UBND xã PM, ông Giang Xuân Q – Cán bộ tư pháp xã PM cung cấp thông tin như sau: Chiều ngày 17/5/2022, ông Hoàng Thành T sinh năm 1990 (nơi cư trú: Thôn 4, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước) có liên hệ với bộ phận một của của UBND xã PM để nộp hồ sơ, làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị H, sinh năm 1980. Tuy nhiên, do hai bên có tranh chấp về nội dung chuyển nhượng nên không tiếp tục yêu cầu làm hợp đồng chuyển nhượng nữa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 21/06/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị H về việc yêu cầu ông Hoàng Thành T trả cho bà Trương Thị H số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng và phạt cọc 400.000.000 đồng, tổng cộng 800.000.000 đồng (Tám trăm 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 03/7/2023 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước quyết định kháng nghị yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm giải quyết sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 04/07/2023 nguyên đơn bà Trương Thị H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện
- Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo. Đề nghị HĐXX sửa Bản án sơ thẩm theo hướng tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 30/3/2022 vô hiệu và buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng.

- 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 Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; chấp nhận quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trương Thị H. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 21/6/2023 của Tòa án nhân dân Huyện B, tỉnh Bình Phước theo hướng tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 30/3/2022 được lập giữa bà Trương Thị H với ông Hoàng Thành T vô hiệu, buộc các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng nghị phù hợp với quy định tại các điều 278, 279, 280 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Đơn kháng cáo của nguyên 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 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B và kháng cáo của nguyên đơn bà Trương Thị H, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Hợp đồng đặt cọc ngày 30/3/2022 được lập giữa bà Trương Thị H với ông Hoàng Thành T có nội dung: Hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc để thực hiện chuyển nhượng diện tích đất thửa đất số 31, tờ bản đồ số 8, diện tích đất 21.438,3m² tọa lạc tại thôn BT1, xã PM, huyện B, tỉnh Bình Phước. Bà H đặt cọc số tiền 400.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là kể từ ngày 30/3/2022 đến hết ngày 17/5/2022, ông T sẽ cùng bà H làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng, khi thủ tục công chứng hoàn tất bà H sẽ giao số tiền còn lại cho ông T. Nếu quá thời hạn đặt cọc thì phải chịu phạt cọc gấp 2 lần số tiền đặt cọc, ngược lại nếu bà H không mua thì mất số tiền đã đặt cọc. Khi xác lập giao dịch đặt cọc, bà H và ông T là những người có năng pháp luật và năng lực hành vi dân sự; các đương sự tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của giao dịch

đặt cọc không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; việc đặt cọc được các bên lập thành văn bản, phù hợp với Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó giao dịch này có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Theo nội dung kháng cáo và tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị hội đồng xét xử tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 30/3/2022 vô hiệu và buộc ông T trả lại bà H số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng. Như đã phân tích ở trên tại mục 2.1, xét thấy hợp đồng đặt cọc ngày 30/3/2022 giữa ông T và bà H có hiệu lực pháp luật, do vậy yêu cầu kháng cáo về việc tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 30/3/2022 vô hiệu không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3] Về việc xác định lỗi, Hội đồng xét xử xét thấy: Khi đến thời hạn công chứng ngày 17/5/2022, ông T có liên hệ với bộ phận một cửa của UBND xã PM để nộp hồ sơ, làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H và được UBND xã PM xác nhận về việc này. Đồng thời, cùng ngày 17/5/2022, ông X và vợ là bà Nguyễn Thị L là chủ sử dụng đất có đến UBND xã PM để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, nhưng bà H không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng vì cho rằng đất này không phải đất chính chủ của ông T. Tuy nhiên khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông T và bà H đã biết tình trạng pháp lý của thửa đất đang đứng tên ông X, bà L và đã được ông T đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng nhưng bà H vẫn đồng ý ký kết hợp đồng đặt cọc với ông T. Đồng thời trong hợp đồng đặt cọc ngày 27 tháng 3 năm 2022 giữa ông X, bà L với ông T đối với diện tích đất chuyển nhượng cho bà H có thoả thuận nội dung *“ông T có quyền chỉ định người đứng tên khi ra Văn phòng công chứng”*, việc thoả thuận này là tự nguyện và phù hợp quy định pháp luật do vậy ông T có quyền chỉ định người đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng khi ra công chứng. Quyết định kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện B cho rằng ông T chưa được nhà nước giao quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất nên không có quyền định đoạt thửa đất nêu trên, do vậy hợp đồng đặt cọc ngày 30/3/2022 giữa ông T và bà H vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Hội đồng xét xử xét thấy mục đích lập hợp đồng đặt cọc là nhằm đảm bảo việc giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đây hợp đồng riêng tách biệt với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc đặt cọc nhằm đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy đến hạn công chứng ngày 17/5/2022, ông X và bà L là chủ sử dụng đất vẫn đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, do đó ông T vẫn đảm bảo quyền L và mục đích lập hợp đồng đặt cọc của bà H. Do vậy quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện B là không có căn cứ.

Từ những căn cứ nêu trên, xác định bà H là người có lỗi dẫn đến việc các bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc. Căn cứ khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự 2015 quy định: “*Nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc...*”. Theo quy định trên bà H yêu cầu ông T trả số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[3] Từ những nhận định trên, xét thấy không có căn cứ chấp nhận quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B, kháng cáo của nguyên đơn bà Trương Thị H, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 21/06/2023 của Tòa án nhân dân Huyện B.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trương Thị H phải nộp theo quy định.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn bà Trương Thị H không được chấp nhận nên phải chịu.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa không phù hợp với quan điểm Hội đồng xét xử nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trương Thị H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 21/06/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước;

Áp dụng các Điều 117, Điều 328 Bộ luật Dân sự; Điều 26, 29 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 bà Trương Thị H về việc yêu cầu ông Hoàng Thành T trả cho bà Trương Thị H số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng và phạt cọc 400.000.000 đồng, tổng cộng 800.000.000 (Tám trăm triệu) đồng.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trương Thị H phải chịu 36.000.000 (Ba mươi sáu triệu) đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 18.000.000 (Mười tám triệu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006220 ngày 17 tháng

5 năm 2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước. Số tiền bà H còn phải nộp thêm là 18.000.000 (Mười tám triệu) đồng.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn Bà Trương Thị H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006536 ngày 04/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện B.

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.

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.

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**

Lê Viết Phong