

Bản án số: 94/2024/DS-PT

Ngày: 20 - 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 Trần Văn Nhum

Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Ninh

Bà Đinh Thị Quý Chi

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Đặng Thị Phương Tuyết – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

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

Trong các ngày 13 và 20 tháng 5 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 261/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2023/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện ĐP, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 09/2024/QĐXXPT-DS ngày 04 tháng 01 năm 2024, các quyết định hoãn phiên tòa số 06/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 01 năm 2024 và 22/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 3 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 16/2024/QĐ-PT ngày 18 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Đỗ Văn Đ**, sinh năm 1960; Địa chỉ: thôn 10, xã QT, huyện ĐR, tỉnh Đắk Nông (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ: Bà **Đào Thị Ng**, sinh năm 1978; Địa chỉ: Số 491, Quốc lộ 14, phường TB, thành phố ĐX, tỉnh Bình Phước (có mặt).

2. *Bị đơn:*

2.1. Bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1974 (vắng mặt);

2.2. Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1965 (vắng mặt);

2.3. Ông **Nguyễn Ngọc S**, sinh năm 1993 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp TD, xã TT, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M, ông H và ông S: Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1983; Địa chỉ: số 420, khu phố CH, phường HA, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

3. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Ngọc S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện ngày 13/12/2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đỗ Văn Đ và người đại diện theo ủy quyền của ông Đ thống nhất trình bày:*

Ngày 15/12/2021, ông Đỗ Văn Đ cùng vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Ngọc S thỏa thuận về việc “Đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với 04 thửa đất, cụ thể:

1. Đất thuộc thửa số 00, tờ bản đồ số 00 có diện tích đất là 4.417 m², số vào sổ H00079 do UBND huyện BD cấp ngày 18/10/2007 đứng tên hộ ông Đặng Văn L và bà Phạm Thị T, chỉnh lý biên động trang 4 ngày 07/11/2008 sang tên hộ bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn H và tài sản gắn liền với đất;

2. Đất thuộc thửa số 00, tờ bản đồ số 00 có diện tích đất là 4.348 m², số vào sổ H 00080 do UBND huyện BD cấp ngày 18/10/2007 đứng tên hộ ông Đặng Văn L và bà Phạm Thị T, chỉnh lý biên động trang 4 ngày 07/11/2008 sang tên hộ bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn H và tài sản gắn liền với đất;

3. Đất thuộc thửa số 00, tờ bản đồ số 00 có diện tích đất là 7.191 m², số vào sổ H 00081 do UBND huyện BD cấp ngày 18/10/2007 đứng tên ông Đặng Thái S, chỉnh lý biên động trang 4 ngày 07/11/2008 sang tên hộ bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn H và tài sản gắn liền với đất;

4. Đất thuộc thửa số 00, tờ bản đồ số 00 có diện tích đất là 6.468 m², số vào sổ H 00078 do UBND huyện BD cấp ngày 18/10/2007 đứng tên hộ ông Đặng Văn L và bà Phạm Thị T, chỉnh lý biên động trong 4 ngày 07/11/2008 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn H và tài sản gắn liền với đất.

04 thửa đất nêu trên đều tọa lạc tại: ấp 1, xã PS, huyện BD, tỉnh Bình Phước.

Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 14.000.000.000 đồng. Tại thời điểm đặt cọc ông Đỗ Văn Đ đã chuyển đủ số tiền cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị M là 4.000.000.000 đồng.

Trong giấy đặt cọc mua bán đất giữa ông Đ với bà M, ông H, ông S có thể hiện rõ "*Hôm nay ông Đỗ Văn Đ đưa trước 4.000.000.000 đồng, khoảng thời gian 06 tháng kể từ ngày 15/12/2021 khi bên bán ra công chúng làm thủ tục chuyển nhượng sang tên bên mua sẽ thanh toán tiếp 8.000.000.000 đồng, xong hết thủ tục chuyển nhượng ra sổ đỏ bên mua thanh toán hết số tiền còn lại – bên bán không bán sẽ bồi thường cọc gấp đôi*".

Đến ngày 15/6/2022, theo như hai bên đã thỏa thuận là ra Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông Đ đã liên hệ với ông H, bà M nhưng ông H bà M không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ký sang tên cho ông Đ nên các bên không thể ra Văn phòng công

chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng được. Đến nay, đã quá thời hạn 06 tháng mà phía ông H, bà M vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng sang tên cho ông Đ.

Do quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm nên ông Đỗ Văn Đ khởi kiện ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị My, ông Nguyễn Ngọc S yêu cầu Toà án giải quyết:

1. Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Ngọc S phải hoàn trả lại số tiền cọc 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng) cho ông Đ.

2. Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Ngọc S phải chịu phạt cọc số tiền là 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng) trả cho ông Đ.

Tổng số tiền ông Đ yêu cầu bị đơn phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Đ số tiền là: 8.000.000.000đ (tám tỷ đồng).

** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Ngọc S là ông Nguyễn Ngọc H trình bày:*

Giữa bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Ngọc S và ông Đỗ Văn Đ là chỗ thân quen.

Thực tế, bà Nguyễn Thị M mở Công ty cổ phần H M (sau đây viết tắt là Công ty H M) kinh doanh trong lĩnh vực mua bán, chế biến hạt điều. Quá trình hoạt động, Công ty H M gặp khó khăn về kinh tế nên có thể chấp một số tài sản để vay vốn của ngân hàng, trong đó có các thửa đất gồm: Thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00, diện tích 4.417 m², số vào sổ H00079 do UBND huyện BĐ cấp ngày 18/10/2007, chỉnh lý biến động trang 4 ngày 07/11/2008 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn H; Thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00, diện tích 4.348 m², số vào sổ H00080 do UBND huyện BĐ cấp ngày 18/10/2007, chỉnh lý biến động trang 4 ngày 07/11/2008 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn H; Thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00, diện tích 7.191 m², số vào sổ H00081 do UBND huyện BĐ cấp ngày 18/10/2007, chỉnh lý biến động trang 4 ngày 07/11/2008 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn H; Thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00, diện tích 6.468 m², số vào sổ H00078 do UBND huyện BĐ cấp ngày 18/10/2007, chỉnh lý biến động trang 4 ngày 07/11/2008 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn H. Cả 04 thửa đất đều tọa lạc tại ấp 1, xã Phước S, huyện BĐ, tỉnh Bình Phước và đã được ông H, bà M thế chấp tại Ngân hàng TMCP SG-HN – Chi nhánh Bình Dương.

Năm 2021, do là chỗ anh em trong gia đình, ông Đ biết tình hình khó khăn về kinh tế của Công ty H M, đồng thời ông Đ cũng biết việc Công ty H M đang thế chấp các tài sản là quyền sử dụng đất tại các ngân hàng để vay vốn, trong đó có 04 thửa đất như đã nêu ở trên. Tuy nhiên, do có nhu cầu và muốn nhận chuyển nhượng 04 thửa đất trên khi tài sản được xóa thế chấp nên mặc dù biết 04 thửa đất đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP SG-HN - Chi nhánh Bình Dương nhưng ông Đ vẫn đề xuất, thỏa thuận đặt cọc với bà Nguyễn Thị M để nhận chuyển nhượng 04 thửa đất trên. Theo đó, ngày 15/12/2021 các bên đã thống nhất ký kết “Giấy đặt cọc mua bán đất” với nội dung cụ thể như sau:

“Bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn H thỏa thuận sang nhượng lại khu đất: Thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00, diện tích 4.417 m², số vào sổ H00079 do

UBND huyện BĐ cấp ngày 18/10/2007, chỉnh lý biến động trang 4 ngày 07/11/2008 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn H. (2) Thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00, diện tích 4.348 m², số vào sổ H00080 do UBND huyện BĐ cấp ngày 18/10/2007, chỉnh lý biến động trang 4 ngày 07/11/2008 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn H. (3) Thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00, diện tích 7.191 m², số vào sổ H00081 do UBND huyện BĐ cấp ngày 18/10/2007, chỉnh lý biến động trang 4 ngày 07/11/2008 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn H. (4) Thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00, diện tích 6.468 m², số vào sổ H00078 do UBND huyện BĐ cấp ngày 18/10/2007, chỉnh lý biến động trang 4 ngày 07/11/2008 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn H cho anh Đỗ Văn Đ.

Giá chuyển nhượng là: 14.000.000.000 đồng. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, ông Đ đưa trước 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng). Khoảng thời gian 06 (sáu) tháng kể từ ngày 15/12/2021, khi ông H, bà M ra công chứng, làm thủ tục chuyển nhượng sang tên, bên mua thanh toán tiếp 8.000.000.000 đồng. Xong hết thủ tục chuyển nhượng ra sổ đỏ, bên mua thanh toán hết số tiền còn lại. Bên bán cam kết nếu thay đổi không bán phải đền tiền cọc gấp đôi. Bên mua thay đổi không mua mất tiền cọc.

Trên cơ sở việc ký kết “Giấy đặt cọc mua bán đất” ngày 15/12/2021, ông Đỗ Văn Đ đã chuyển cho bà Nguyễn Thị M số tiền 4.000.000.000 đồng

Nay, ông Đỗ Văn Đ khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Ngọc S trả lại số tiền đặt cọc là 4.000.000.000 đồng và phạt cọc một lần với số tiền 4.000.000.000 đồng phát sinh từ hợp đồng đặt cọc được xác lập ngày 15/12/2021 thì ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị M và anh Nguyễn Ngọc S không đồng ý. Lý do:

Như đã trình bày ở trên, trước khi ký “Giấy đặt cọc mua bán đất” và thanh toán tiền cọc, ông Đỗ Văn Đ đã biết 04 thửa đất là đối tượng mua bán hiện đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP SG-HN. Do đó, việc mua bán sẽ phụ thuộc vào việc xoá thế chấp tại ngân hàng.

Đồng thời, tại nội dung “Giấy đặt cọc mua bán đất” cũng thể hiện: “Khoảng thời gian 06 tháng kể từ ngày 15/12/2021 khi ông H, bà M ra công chứng làm thủ tục chuyển nhượng sang tên bên mua thanh toán tiếp 8.000.000.000 đồng (tám tỷ đồng)”. Như vậy, theo nội dung thoả thuận này, các bên không ấn định trong thời hạn 06 tháng mà chỉ thoả thuận khoảng 06 tháng, đây là thời hạn mang tính ước chừng mà không mang tính chất khẳng định. Do đó, các bên không có trách nhiệm phải thực hiện trong thời hạn 06 tháng. Và như vậy, yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị M và anh Nguyễn Ngọc S phải thanh toán tiền phạt cọc 4.000.000.000 đồng là không có căn cứ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2023/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện ĐP, tỉnh Bình Phước quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn Đ.

1.1 Ghi nhận sự tự nguyện thoả thuận của ông Đỗ Văn Đ, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Ngọc S (thông qua người đại diện theo ủy

quyền) ngày 07/7/2023. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15/12/2021 giữa ông Đỗ Văn Đ và ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Ngọc S đối với 04 thửa đất có thông tin sau:

- Đất thuộc thửa số 00, tờ bản đồ số 00 có diện tích đất là 4.417 m², số vào sổ H00079 do UBND huyện BĐ cấp ngày 18/10/2007 đứng tên hộ ông Đặng Văn L và bà Phạm Thị T, chỉnh lý biên động trang 4 ngày 07/11/2008 sang tên hộ bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn H;

- Đất thuộc thửa số 00, tờ bản đồ số 00 có diện tích đất là 4.348 m², số vào sổ H 00080 do UBND huyện BĐ cấp ngày 18/10/2007 đứng tên hộ ông Đặng Văn L và bà Phạm Thị T, chỉnh lý biên động trang 4 ngày 07/11/2008 sang tên hộ bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn H;

- Đất thuộc thửa số 00, tờ bản đồ số 00 có diện tích đất là 7.191 m², số vào sổ H 00081 do UBND huyện BĐ cấp ngày 18/10/2007 đứng tên ông Đặng Thái S, chỉnh lý biên động trang 4 ngày 07/11/2008 sang tên hộ bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn H;

- Đất thuộc thửa số 00, tờ bản đồ số 00 có diện tích đất là 6.468 m², số vào sổ H 00078 do UBND huyện BĐ cấp ngày 18/10/2007 đứng tên hộ ông Đặng Văn L và bà Phạm Thị T, chỉnh lý biên động trong 4 ngày 07/11/2008 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn H và tài sản gắn liền với đất.

Đất tọa lạc tại: ấp 1, xã PS, huyện BĐ, tỉnh Bình Phước.

1.2 Buộc bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Ngọc S phải liên đới trả cho ông Đỗ Văn Đ số tiền cọc đã nhận là 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng) và số tiền phạt cọc là 4.000.000.000 đồng phát sinh từ hợp đồng đặt cọc ngày 15/12/2021 giữa ông Đỗ Văn Đ và ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị M và anh Nguyễn Ngọc S đối với 04 thửa đất nêu tại mục 1.1 nêu trên.

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

Ngày 21/8/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Ngọc S đã kháng cáo Bản án số 42/2023/DSST ngày 07/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện ĐP, tỉnh Bình Phước với nội dung đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bà Đào Thị Ng vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện, đề nghị Tòa án giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác định khi đặt cọc thì hai bên đều biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ở ngân hàng và bị đơn hứa sẽ rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để ký hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn; bà M, ông H đã liên hệ với Ngân hàng nhưng Ngân hàng yêu cầu phải trả toàn bộ số nợ cho Ngân hàng mới cho rút sổ. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

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

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án tại cấp phúc thẩm đến nay, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, 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 theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Các đương sự thống nhất về việc giao kết Hợp đồng đặt cọc ngày 15/12/2021 thỏa thuận chuyển nhượng 04 thửa đất với giá 14 tỷ đồng, đặt cọc 04 tỷ và hẹn trong thời hạn 6 tháng sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng do các thửa đất đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP SG-HN - Chi nhánh Bình Dương.

Xét thấy, tại cấp sơ thẩm các bên đương sự đều thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc và ông H, bà M, ông S trả lại cho ông Đ 04 tỷ đồng là phù hợp với quy định của pháp luật nên cấp sơ thẩm ghi nhận là đúng. Tuy nhiên, thời điểm đặt cọc ngày 15/12/2021 các bên đương sự đặt cọc đối với tài sản là 04 thửa đất đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP SG-HN - Chi nhánh Bình Dương nên thỏa thuận đặt cọc này vi phạm Điều 123 Bộ luật dân sự. Mặt khác, tại Công văn số 89/CV-SHB.BD ngày 28/6/2023 của Ngân hàng TMCP SG-HN - Chi nhánh Bình Dương thể hiện trước ngày 15/12/2021, tài sản đã thế chấp đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ và Ngân hàng đang khởi kiện trong vụ án khác. Do đó, tại thời điểm các bên thỏa thuận đặt cọc là vi phạm điều cấm. Ngoài ra, Hợp đồng thỏa thuận thời hạn 06 tháng không ghi bên bán thực hiện nghĩa vụ với Ngân hàng như thế nào; khi hai bên đặt cọc và nguyên đơn biết rõ đất đang thế chấp nhưng vẫn thỏa thuận làm thủ tục tách sổ nên hai bên cùng có lỗi. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc phạt cọc bị đơn là không có cơ sở, do đó kháng cáo của bị đơn có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc phạt cọc đối với bị đơn, đồng thời sửa án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Ngọc S làm trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp các quy định tại các điều 271, 272 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Ngọc S, nhận thấy:

[2.1] Các đương sự ông Đỗ Văn Đ, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Ngọc S thống nhất ngày 15/12/2021, ông H, bà M thỏa thuận chuyển nhượng 04 thửa đất tại xã PS, huyện BD, tỉnh Bình Phước cho ông Đ với giá 14.000.000.000 đồng, ông Đ đặt cọc 4.000.000.000 đồng và hẹn trong khoảng thời gian 06 tháng sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Khi hai bên đặt cọc thì các thửa đất đã được bà M, ông H và ông S thế chấp tại Ngân hàng TMCP SG-HN - Chi nhánh Bình Dương để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Công ty cổ phần H M và hiện Ngân hàng đã

khởi kiện Công ty cổ phần H M, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn H tại Tòa án nhân dân huyện ĐP, tỉnh Bình Phước nên các bên không thể thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đã thỏa thuận hủy hợp đồng đặt cọc và ông H, bà M, ông S có nghĩa vụ trả cho ông Đ số tiền đặt cọc là 4.000.000.000 đồng. Sự thỏa thuận của các đương sự không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội nên Tòa án sơ thẩm ghi nhận là phù hợp với quy định tại Điều 246 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại cấp phúc thẩm, các đương sự tiếp tục thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc và bà M, ông H và ông S có nghĩa vụ trả cho ông Đ 4.000.000.000 đồng tiền đặt cọc nên Hội đồng xét xử không xem xét lại.

Tuy nhiên, các bên không thống nhất về việc trả số tiền tương đương với số tiền đặt cọc là 4.000.000.000 đồng. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả 4.000.000.000 đồng do bị đơn vi phạm thỏa thuận không trả tiền cho Ngân hàng để rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp và ký hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn, ngược lại bị đơn cho rằng các bên thỏa thuận thời hạn 06 tháng chỉ có giá trị tương đối có thể hơn hoặc ít hơn 06 tháng; bên cạnh đó việc bị đơn chưa rút được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là khách quan do bà M đã liên hệ với Ngân hàng xin trả nợ để rút 04 giấy chứng nhận nhưng chưa được xem xét, giải quyết.

Xét thấy, các bên thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng 04 thửa đất ngày 15/12/2021 thì 04 thửa đất đã được ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị M thế chấp cho Ngân hàng TMCP SG-HN - Chi nhánh Bình Dương để đảm bảo nghĩa vụ hoàn trả một phần vốn vay là 2.744.697.600 đồng theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 1104BD002/HĐTD-HM/2011 vào ngày 19/5/2011 giữa Công ty cổ phần H M và Ngân hàng TMCP SG-HN. Do Công ty cổ phần H M vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên đã bị Ngân hàng TMCP SG-HN khởi kiện vào ngày 04/10/2019, yêu cầu Tòa án nhân dân huyện ĐP, tỉnh Bình Phước buộc Công ty cổ phần H M trả nợ, nếu không thì phát mãi tài sản thế chấp (trong đó có 04 thửa đất mà các bên đang thỏa thuận chuyển nhượng). Như vậy, tại thời điểm các bên thỏa thuận chuyển nhượng thì 04 thửa đất đang tranh chấp tại Tòa án nên thỏa thuận chuyển nhượng và đặt cọc để đảm bảo việc giao kết bị vô hiệu do vi phạm điều cấm được quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự. Việc thỏa thuận của ông H, bà M sẽ rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp không đảm bảo thực hiện được và thực tế tại Biên bản xác minh ngày 06/5/2024 tại Trung tâm bán nợ và tài sản đảm bảo nợ khối xử lý nợ Ngân hàng SHB xác định *“Hiện nay chúng tôi ngoài làm việc khởi kiện Công ty H M ra Tòa án nhân dân huyện ĐP thì chúng tôi cũng đang thực hiện bán đấu giá khoản nợ. Trong một số buổi làm việc (không nhớ chính xác ngày nào) bà M có đề nghị Ngân hàng cho bà thanh toán tiền để rút một số tài sản (không nhớ tài sản). Tôi có đề nghị bà M gửi công văn và phương án chi tiết lên Ngân hàng để chúng tôi có cơ sở trình lên lãnh đạo xem xét nhưng Ngân hàng chưa nhận được công văn và phương án chi tiết của bà M”*; *“Đối với trường hợp này nếu ông H, bà M có đơn đề nghị xem xét thanh toán tiền để thực hiện nghĩa vụ bảo đảm cho Công ty*

H M và rút tài sản bảo đảm thì Ngân hàng sẽ xem xét giải quyết” cho thấy bà M cũng có đề cập xin rút một phần tài sản thế chấp nhưng không khả thi. Bà M, ông H thế chấp tài sản để đảm bảo trả nợ nhưng không thể trả nợ cho Ngân hàng và bị khởi kiện từ năm 2019 nhưng vẫn hứa sẽ rút tài sản thế chấp về để ký kết hợp đồng chuyển nhượng là không đúng, là người có lỗi trong việc làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể giao kết, tuy nhiên khi ông Đ đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông cũng phải có trách nhiệm tìm hiểu về nguồn gốc, tình trạng pháp lý, hiện trạng sử dụng đất... nhưng ông Đ không thực hiện mà ông chỉ nghe lời nói của bà Hoàng Thị O - chị vợ của ông Đ và là chị nuôi của bà M đã tin tưởng đặt cọc 4.000.000.000 đồng cho ông H, bà M nên ông Đ cũng có một phần lỗi. Căn cứ điểm d mục 1 Phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân gia đình thì không phạt cọc trong trường hợp nếu cả hai bên đều có lỗi làm cho hợp đồng không thể giao kết. Vì vậy, Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2023/DS-ST ngày 07/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện ĐP, tỉnh Bình Phước buộc bị đơn phải chịu phạt cọc là chưa phù hợp, cần sửa bản án.

Đặt cọc được giao kết giữa ông Đ với bà M, ông H; ông S chỉ ký vào giấy đặt cọc với tư cách là con của bên chuyển nhượng nhưng nguyên đơn khởi kiện cả ông S, buộc ông S liên đới với ông H, bà M trả tiền cho ông Đ là không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án ông S thống nhất cùng ông H, bà M trả tiền cho ông Đ là tự nguyện, ông S không kháng cáo về nội dung này nên Hội đồng xét xử không xem xét lại.

Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Ngọc S, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2023/DS-ST ngày 07/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện ĐP, tỉnh Bình Phước về phần buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 4.000.000.000 đồng tiền phạt cọc.

[3] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do bản án bị sửa nên án phí sơ thẩm sẽ được tính lại theo quy định của pháp luật, ông H, bà M và ông S chịu án phí đối phần nghĩa vụ phải thực hiện và ông Đ phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận, tuy nhiên ông Đ là người cao tuổi nên được miễn.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Ngọc S được chấp nhận nên các ông bà không phải chịu.

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

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự,

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Ngọc S,

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2023/DSST ngày 07/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện ĐP, tỉnh Bình Phước.

- Căn cứ các điều 117, 123, 131 và 328 Bộ luật dân sự năm 2015; 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 yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn Đ về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Ngọc S.

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 15/12/2021 giữa ông Đỗ Văn Đ và ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị M đối với 04 thửa đất có thông tin sau vô hiệu:

Đất thuộc thửa số 00, tờ bản đồ số 00 có diện tích đất là 4.417 m², sổ vào sổ H00079 do UBND huyện BĐ cấp ngày 18/10/2007 đứng tên hộ ông Đặng Văn L và bà Phạm Thị T, chỉnh lý biến động trang 4 ngày 07/11/2008 sang tên hộ bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn H;

Đất thuộc thửa số 00, tờ bản đồ số 00 có diện tích đất là 4.348 m², sổ vào sổ H 00080 do UBND huyện BĐ cấp ngày 18/10/2007 đứng tên hộ ông Đặng Văn L và bà Phạm Thị T, chỉnh lý biến động trang 4 ngày 07/11/2008 sang tên hộ bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn H;

Đất thuộc thửa số 00, tờ bản đồ số 00 có diện tích đất là 7.191 m², sổ vào sổ H 00081 do UBND huyện BĐ cấp ngày 18/10/2007 đứng tên ông Đặng Thái S, chỉnh lý biến động trang 4 ngày 07/11/2008 sang tên hộ bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn H;

Đất thuộc thửa số 00, tờ bản đồ số 00 có diện tích đất là 6.468 m², sổ vào sổ H 00078 do UBND huyện BĐ cấp ngày 18/10/2007 đứng tên hộ ông Đặng Văn L và bà Phạm Thị T, chỉnh lý biến động trong 4 ngày 07/11/2008 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn H và tài sản gắn liền với đất.

Đất tọa lạc tại: ấp 1, xã PS, huyện BĐ, tỉnh Bình Phước.

- Buộc bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Ngọc S phải liên đới trả cho ông Đỗ Văn Đ số tiền cọc đã nhận là 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đỗ Văn Đ về việc buộc bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Ngọc S phải phạt cọc cho ông Đỗ Văn Đ số tiền 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đỗ Văn Đ được miễn. Trả lại cho ông Đỗ Văn Đ số tiền 58.000.000 đồng tạm ứng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐP, tỉnh Bình Phước theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0019215 ngày 23 tháng 02 năm 2023.

- Bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Ngọc S phải liên đới chịu 112.000.000 đồng (một trăm mười hai triệu đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Ngọc S, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị M không phải chịu, mỗi người được trả lại số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐP, tỉnh Bình Phước theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0019596, 0019597 và 0019598 ngày 14 tháng 9 năm 2023.

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

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 yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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 ĐP;
- TAND, VKS huyện ĐP;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Trần Văn Nhum