| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH ĐỒNG NAI** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - hạnh phúc** |

Bản án số: **09**/2022/DS-PT
Ngày: 14 - 01 - 2022
V/v "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng vay tài sản*"

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Hoàng Thị Thu Minh.

*Các Thẩm phán*: Ông Trần P Đông.

Ông Trần Vĩnh Yên.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Lê Quốc Bình - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Đình Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 01 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm C khai vụ án dân sự thụ lý số: 150/2021/TLPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2021 về việc:*"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng vay tài sản"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2021/DS-ST ngày 06 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 166/2021/QĐ-PT ngày 06/12/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 368/2021 ngày 31/12/2021, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn***: Ông Hồ Văn D, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Ấp A, xã Xuân H, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ V D: Bà Đỗ Thị Ý P, sinh năm 1994.

Địa chỉ: Ấp Tân H1, xã Xuân T, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai. (V bản ủy quyền ngày 20/12/2021)

***Bị đơn:*** Ông Lê Thúc C, sinh năm 1950 và bà Lê Thị G, sinh năm 1954.

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Thúc C và bà Lê Thị G: Ông Dương Đức V, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Số B, Khu phố B1, phường Trung Dũng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. (Văn bản ủy quyền lập ngày 17/5/2021).

**Người kháng cáo**: Ông Hồ Văn D, sinh năm 1970. Địa chỉ: Ấp A, xã Xuân H, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

**Kháng nghị của Viện kiểm sát:** Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Theo bản án sơ thẩm:*

***- Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Hồ Văn D trình bày*:**

Ông và vợ chồng ông C, bà G đã hai lần thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất thuộc thửa đất số 211 tờ bản đồ số 41 xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc. Nguồn gốc đất là do ông C, bà G nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Thể nhưng chưa làm thủ tục sang tên, cụ thể:

Lần thứ nhất, ông thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông C, bà G phần đất diện tích có chiều ngang là 39m, dài theo hàng rào lưới B40 với giá tiền là 1.100.000.000 đồng. Ông đã giao cho ông C, bà G số tiền cọc là 170.000.000 đồng và có lập hợp đồng viết tay vào ngày 25/6/2019.

Lần thứ hai, ông tiếp tục thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông C, bà G thêm phần đất kề bên với diện tích ngang 22m, dài 35m với giá chuyển nhượng là 770.000.000 đồng. Ông đã giao cho ông C, bà G số tiền cọc là 50.000.000 đồng và có lập hợp đồng viết tay vào ngày 24/9/2019.

Sau khi ông C, bà G nhận cọc của ông số tiền cọc lần đầu là 170.000.000 đồng, ông C, bà G kẹt tiền nên có mượn của ông số tiền 20.000.000 đồng. Ông xem đây như là thêm tiền đặt cọc mua bán đất nên chỉ lập giấy mượn nợ mà không ghi nhận thời hạn trả và lãi suất. Số tiền này đến nay vợ chồng ông C, bà G vẫn không trả lại cho ông.

Ông C, bà G đã nhận hai lần tiền cọc với tổng số tiền là 220.000.000 đồng nhưng không đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng hai diện tích đất theo thỏa thuận. Đến nay, vợ chồng ông C và bà G vẫn không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông, nên ông vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện:

Yêu cầu Tòa án hủy bỏ Hợp đồng mua bán đất về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền trên đất được ký kết ngày

25/6/2019 giữa ông với vợ chồng ông C, bà G đối với diện tích: ngang 39m, dài theo hàng rào lưới B40 thuộc thửa đất số 211 tờ bản đồ số 41 xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai và hủy bỏ Hợp đồng giao tiền cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền trên đất được ký kết ngày 24/9/2019 giữa ông với vợ chồng ông C, bà G đối với phần đất diện tích 22m x 35m thuộc thửa đất số 211 tờ bản đồ số 41 xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai để giải quyết hậu quả hợp đồng đặt cọc do các bên có thỏa thuận với nhau về phạt cọc.

Buộc vợ chồng ông C, bà G trả lại cho ông số tiền cọc đã nhận của 02 hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 220.000.000 đồng và tiền phạt cọc của 02 hợp đồng là 220.000.000 đồng. Tại phiên tòa, ông xác định số tiền cọc ông giao cho vợ chồng ông C, bà G không phải 50.000.000 đồng như trong hợp đồng mà chỉ giao cho vợ chồng ông C, bà G số tiền 41.500.000 đồng, tổng số tiền cọc ông giao là 211.500.000 đồng nên ông yêu cầu vợ chồng ông C, bà G trả lại cho ông số tiền cọc đã nhận của 02 hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 211.500.000 đồng và tiền phạt cọc của 02 hợp đồng là 211.500.000 đồng.

Yêu cầu vợ chồng ông C, bà G phải trả cho ông số tiền vay là 20.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi phát sinh từ ngày 12/8/2019 đến khi giải quyết xong vụ án với mức lãi suất là 2%/tháng. Ngoài ra ông không yêu cầu gì khác.

***- Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Dương Đức V là người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê Thúc C và bà Lê Thị G trình bày*:**

Ông C và bà G có thỏa thuận và ký kết hợp đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất như ông Hồ Văn D trình bày. Theo hợp đồng các bên ký kết thì vợ chồng ông C và bà G có nhận của ông D số tiền cọc là 220.000.000 đồng, tuy nhiên trên thực tế hợp đồng thứ hai ông D chỉ đưa cho ông C và bà G số tiền là 41.500.000 đồng, số tiền 8.500.000 đồng còn lại là tiền chi phí ông D làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số tiền này là một nữa chi phí làm thủ tục mà các bên thỏa thuận mỗi bên chịu một nữa chi phí.

Đến nay, các bên không thể thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên ông C và bà G chấp nhận hủy bỏ hợp đồng theo yêu cầu của ông D để giải quyết hậu quả hợp đồng đặt cọc đã ký. Ông D không thanh toán thêm tiền như cam kết và ông D cũng không thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng. Ông D là người vi phạm thỏa thuận nên ông C và bà G không chấp nhận trả lại tiền cọc cho ông D, ông D phải chịu mất số tiền cọc này.

Đối với số tiền vay 20.000.000 đồng, do hợp đồng vay không thỏa thuận thời hạn trả và mức lãi suất, số tiền này dự kiến sẽ được khấu trừ vào số tiền ông D

phải thanh toán nếu như các bên thực hiện theo hợp đồng nên ông C và bà G chỉ chấp nhận trả số tiền gốc là 20.000.000 đồng và không chấp nhận trả lãi.

Hiện nay ông D đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 792247 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 24/7/2019 đối với thửa đất số 396 tờ bản đồ 41 xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai của vợ chồng ông C, bà G. Tuy nhiên ông C, bà G và ông D sẽ tự giải quyết với nhau nên không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Tại Bản án sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 06/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc đã:

*Tuyên xử*:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ V D về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Hủy bỏ Hợp đồng mua bán đất về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền trên đất được ký kết ngày 25/6/2019 giữa ông Hồ V D với vợ chồng ông Lê Thúc C, bà Lê Thị G đối với diện tích: ngang 39m, dài theo hàng rào lưới B40 thuộc thửa đất số 211 tờ bản đồ số 41 xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai và hủy bỏ Hợp đồng giao tiền cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền trên đất được ký kết ngày 24/9/2019 giữa ông Hồ V D với vợ chồng ông Lê Thúc C, bà Lê Thị G đối với phần đất diện tích 22m x 35m thuộc thửa đất số 211 tờ bản đồ số 41 xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Hồ Văn D đối với vợ chồng ông Lê Thúc C, bà Lê Thị G về việc đòi lại tiền cọc 211.500.000 đồng (*Hai trăm mười một triệu năm trăm ngàn đồng*) và tiền phạt cọc 211.500.000 đồng (*Hai trăm mười một triệu năm trăm ngàn đồng*).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ V D về tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Buộc ông Lê Thúc C và bà Lê Thị G thanh toán cho ông Hồ V D số tiền 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*).

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 16/7/2021 ông Hồ Văn D kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án theo hướng buộc bị đơn trả tiền cọc và tiền lãi khoản tiền vay từ ngày 12/8/2019 đến ngày tòa xét xử với mức lãi suất 2%/tháng.

Ngày 19/7/2021 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc ban hành Quyết định kháng nghị số 336/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án

sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 06/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc do Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc trả lại tiền cọc là không có căn cứ, không phù hợp chứng cứ có tại hồ sơ gây ảnh hưởng quyền lợi của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

* ***Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:***

Thủ tục kháng cáo:

- Ngày 23/7/2021 nguyên đơn ông Hồ Văn D nộp đơn kháng. Ngày 19/7/2021 Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc, Quyết định kháng nghị đối với bản án số 15/2021/DS-ST ngày 06/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc.

Căn cứ khoản 1 Điều 273 BLTTDS thì kháng cáo của ông D trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc còn trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục chung.

Quan điểm đối với bản án bị kháng cáo, kháng nghị:

Qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Tại thời điểm ký hai hợp đồng đặt cọc giữa ông Lê Thúc C, bà Lê Thị G với ông Hồ V D để chuyển nhượng thửa đất số 211, tờ bản đồ số 41, xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai thì theo các bên đương sự trình bày và thừa nhận thửa đất trên đang đứng tên quyền sử dụng đất của hộ ông Hoàng Thể (bút lục số: 07, 09, 10), còn ông Thể xác nhận đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông C nhưng các bên chưa làm thủ tục sang tên theo đúng quy định của Luật đất đai năm 2013 và Bộ luật Dân sự năm 2015 (bút lục số: 78). Như vậy, vợ chồng ông C, bà G chưa được toàn quyền đối với thửa đất trên theo quy định pháp luật nên không thể là chủ thể đứng ra ký kết hợp đồng đặt cọc. Việc ông Hồ V D với ông Lê Thúc C, bà Lê Thị G thỏa thuận giao ông D là người đi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với diện tích đất theo hai bản hợp đồng đặt cọc để nhằm mục đích nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông D đã nhiều lần đi làm nhưng không được do ông Thể không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D. Do đó hai hợp đồng đặt cọc này vô hiệu ngay từ đầu vì vi phạm điều cấm của luật, theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự là: "*Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định*". Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 thì phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trong hai hợp đồng này cả ông D và ông C, bà G đều biết rõ thửa đất 211, tờ bản đồ số 41 xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc chưa sang tên quyền sử dụng đất cho ông C, bà G mà vẫn ký kết hợp đồng đặt cọc nên lỗi ngang nhau nên trả cho nhau những gì đã nhận. Từ những

phân tích nêu trên, đề nghị hội đồng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai: Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Hồ V D. Chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ khoản 2 Điền 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm số 15/2021 ngày 06/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, buộc ông Lê Thúc C, bà Lê Thị G trả lại số tiền đã đặt cọc cho ông Hồ V D.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

**[1] Về thủ tục kháng cáo, kháng nghị:**

Vụ án được xét xử ngày 06/7/2021, các đương sự có mặt tại phiên tòa. Ngày 19/7/2021 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc ban hành Quyết định kháng nghị số 336/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 06/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Ngày 16/7/2021 ông Hồ V D kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án theo hướng buộc bị đơn trả tiền cọc và tiền lãi từ ngày 12/8/2019 đến ngày tòa xét xử với mức lãi suất 2%/tháng. Đến ngày 12/10/2021, ông Hồ Văn D mới nộp được biên lai tạm ứng án phí phúc thẩm do trong thời gian giãn cách xã hội vì dịch Covid-19.

Đơn kháng cáo, Quyết định kháng nghị được thực hiện trong thời hạn luật định nên được thụ lý, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa, phía nguyên đơn xác định rút một phần kháng cáo chỉ yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc; đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai giữ nguyên quan điểm kháng nghị; không đương sự nào cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới.

**[2] Xét kháng cáo, kháng nghị:**

Về nội dung kháng cáo: Ông Hồ Văn D yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án theo hướng buộc bị đơn ông Lê Thúc C và bà Lê Thị G trả tiền đặt cọc 211.500.000 đồng.

Về nội dung kháng nghị: Ngày 19/7/2021 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc ban hành Quyết định kháng nghị số 336/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 06/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, lý do kháng nghị tại thời điểm nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng đặt cọc thửa đất 211, tờ bản đồ 41, xã Xuân Hưng, huyện Xuân

Lộc đứng tên hộ ông Hoàng Thể, ông Thể xác nhận đã chuyển nhượng cho vợ chồng bị đơn nhưng chưa sang tên. Việc nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận giao cho ông D đi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với diện tích đất theo hợp đồng đặt cọc để nhằm mục đích nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không thực hiện được vì hộ ông Thể không đồng ý ký chuyển nhượng cho ông D nên 02 hợp đồng đặc cọc này vô hiệu ngay từ đầu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định Điều 123 BLDS 2015. Căn cứ Điều 131 BLDS 2015 giao dịch vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Hai hợp đồng đặt cọc nguyên đơn và bị đơn đều biết rõ thửa đất 211, tờ bản đồ 41, xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc chưa sang tên cho bị đơn mà vẫn ký hợp đồng đặt cọc nên lỗi ngang nhau không phải bồi thường thiệt hại cho nhau. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định lỗi hoàn toàn thuộc về nguyên đơn nên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc trả lại tiền cọc là không có căn cứ, không phù hợp chứng cứ có tại hồ sơ gây ảnh hưởng quyền lợi của bị đơn. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Xét nội dung kháng cáo của ông D và nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án theo hướng buộc bị đơn trả cho nguyên đơn tiền đặt cọc 211.500.000 đồng. Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thu thập được cho thấy:

Về yêu cầu hủy bỏ các hợp đồng đặt cọc: Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, các bên đương sự đều thống nhất hủy bỏ hợp đồng đặt cọc để xử lý số tiền đặt cọc, nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc hủy bỏ hai hợp đồng đặt cọc nêu trên là phù hợp với quy định pháp luật.

Về yêu cầu giải quyết hậu quả cọc: Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định ông D đã biết rõ nguồn gốc diện tích đất nhận chuyển nhượng nên tự nguyện đứng ra nhận làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi không thực hiện được thủ tục thì lại chuyển giao trách nhiệm cho vợ chồng ông C, bà G và yêu cầu lấy lại tiền cọc. Vợ chồng ông C, bà G cũng thống nhất trả tiền cọc đã nhận và cùng ông D thỏa thuận lấy một phần đất đã chuyển nhượng cho ông D chuyển nhượng cho người khác để trả tiền cọc cho ông D. Sau khi chuyển nhượng được đất, ông D không nhận lại tiền cọc mà yêu cầu vợ chồng ông C tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời yêu cầu vợ chồng ông C phải chịu phạt cọc. Việc dừng giao kết hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi của ông D, không do lỗi của vợ chồng ông C, việc các bên không tiếp tục việc giao kết hợp đồng là do bên ông D, nên ông D phải chịu mất tiền cọc nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại tiền cọc và phạt cọc của ông D là chưa phù hợp.

Bởi lẽ, thửa đất số 211, tờ bản đồ số 41, xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai của hộ ông Hoàng Thể, ông Thể xác nhận đã chuyển nhượng cho

vợ chồng ông C nhưng các bên chưa làm thủ tục sang tên theo đúng quy định của Luật đất đai năm 2013 và Bộ luật Dân sự năm 2015. Như vậy, vợ chồng ông C, bà G chưa được toàn quyền đối với thửa đất trên theo quy định pháp luật nên không thể là chủ thể đứng ra ký kết hợp đồng đặt cọc. Việc ông Hồ V D với ông Lê Thúc C, bà Lê Thị G thỏa thuận giao ông D là người đi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với diện tích đất theo hai bản hợp đồng đặt cọc để nhằm mục đích nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông D đã nhiều lần đi làm nhưng không được do ông Thể không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D. Do đó, hai hợp đồng đặt cọc giữa ông Lê Thúc C, bà Lê Thị G với ông Hồ Văn D để chuyển nhượng thửa đất số 211, tờ bản đồ số 41, xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự nên vô hiệu ngay từ đầu. Trong hai hợp đồng đặt cọc nêu trên cả ông D và ông C, bà G đều biết rõ thửa đất 211, tờ bản đồ số 41 xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc chưa sang tên quyền sử dụng đất cho ông C, bà G mà vẫn ký kết hợp đồng đặt cọc nên lỗi ngang nhau. Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc và kháng cáo của ông D về tiền đặt cọc có cơ sở nên chấp nhận.

Đối với phần kháng cáo tiền phạt cọc và tiền lãi đã rút tại phiên tòa nên đình chỉ xét xử phúc thẩm.

**[3] Về án phí dân sự:**

**3.1 Án phí sơ thẩm:**

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy bỏ hai hợp đồng đặt cọc nhưng không buộc bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng, nên sửa án phần này.

Do chấp nhận kháng nghị và kháng cáo sửa án phần tranh chấp tiền đặt cọc nên sửa án phí sơ thẩm, bị đơn ông C bà G phải chịu 10.575.000 đồng (211.500.000 đồng x 5% = 10.575.000 đồng).

Như vậy, ông C, bà G phải chịu án phí sơ thẩm gồm: 11.875.000 đồng (300.000 đồng án phí không giá ngạch, 10.575.000 đồng án phí có giá ngạch đối với phần tiền cọc, 1.000.000 đồng đối với án phí có giá ngạch khoản tiền vay).

Ông D phải chịu án phí phần không được chấp nhận phạt cọc 10.575.000 đồng (211.500.000 đồng x 5% = 10.575.000 đồng) .

**3.2 Án phí phúc thẩm**: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên ông D không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông D đã nộp.

**[4] Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Nai:**

Quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa cơ bản phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 123, Điều 131, Điều 328, Điều 423, Điều 427, Điều 463, Điều 466, Điều 469 và Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

Tuyên xử:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm phần kháng cáo tiền phạt cọc và tiền lãi.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Hồ Văn D.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 06/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Văn D về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Hủy bỏ Hợp đồng mua bán đất về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền trên đất được ký kết ngày 25/6/2019 giữa ông Hồ Văn D với vợ chồng ông Lê Thúc C, bà Lê Thị G đối với diện tích: ngang 39m, dài theo hàng rào lưới B40 thuộc thửa đất số 211, tờ bản đồ số 41, xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai và hủy bỏ Hợp đồng giao tiền cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền trên đất được ký kết ngày 24/9/2019 giữa ông Hồ Văn D với vợ chồng ông Lê Thúc C, bà Lê Thị G đối với phần đất diện tích 22m x 35m thuộc thửa đất số 211, tờ bản đồ số 41, xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

- Buộc ông Lê Thúc C, bà Lê Thị G phải trả lại tiền cọc 211.500.000 đồng (*Hai trăm mười một triệu năm trăm nghìn đồng*) cho ông Hồ V D.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Hồ Văn D đối với vợ chồng ông Lê Thúc C, bà Lê Thị G về yêu cầu tiền phạt cọc 211.500.000 đồng (*Hai trăm mười một triệu năm trăm nghìn đồng*).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Văn D về tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Buộc ông Lê Thúc C và bà Lê Thị G thanh toán cho ông Hồ Văn D số tiền 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền nêu trên thì còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành.

3. Về án phí sơ thẩm:

Ông Hồ Văn D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.575.000đồng nhưng được trừ vào số tiền ông Hồ Văn D đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 11.628.000 đồng (*Mười một triệu sáu trăm hai mươi tám nghìn đồng*) theo biên lai số 0004541 ngày 09/12/2020 và biên lai số 0004990 ngày 27/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc. Hoàn trả lại cho ông D số tiền 1.053.000 đồng *(Một triệu không trăm năm mươi ba nghìn đồng).*

Ông Lê Thúc C và bà Lê Thị G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 11.875.000 đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông D không phải chịu. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* cho ông D đã nộp tại biên lai thu số 0005783 ngày 12/10/2021 của Chi cục thi hành án huyện Xuân Lộc.

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

***Nơi nhận:***
- VKSND T.Đồng Nai;
- Cục THADS T.Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện Xuân Lộc;
- TAND huyện Xuân Lộc.
- Đương sự;
- Lưu.

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

**Hoàng Thị Thu Minh**