TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH Đ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: **129**/2022/DS-PT
Ngày: 16/9/2022
V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH Đ

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Ký
Các thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Quang
Ông Trần Phương Đông

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Lâm Vũ – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đ.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đ tham gia phiên tòa:*** Ông Phan Quốc Phong - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 56/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 11/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Đ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 120/2022/QĐ-PT ngày 10 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 266A/2022/QĐ-PT ngày 31 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn**: **Ông Đ.V.V,** sinh năm 1950 và bà C.T.T, sinh năm 1952, cùng địa chỉ: 131, tổ 3, ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Đ.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

+ Ông N.Q.Q, sinh năm 1984, địa chỉ: Ấp 7, xã B, huyện L, tỉnh Đ. Chỗ ở: Tầng x, số xx, U.V.K, phường xx, quận B, Thành phố H.C.M.

+ Ông Đ.V.T, sinh năm 1981, địa chỉ: Tầng x, số xx, U.V.K, phường xx, quận B, Thành phố H.C.M.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Luật sư V.K.Đ - Công ty Luật TNHH V.T thuộc Đoàn luật sư Thành phố H.C.M, địa chỉ: Số 5x/xx/x, L.L, phường T.T, Quận X, Thành phố H.C.M.

- ***Bị đơn:*** **Ông P.Đ.L**, sinh năm 1964 và bà V.T.N.A, sinh năm 1981, địa chỉ: Tổ 3, tổ 3, ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Đ (Bà A ủy quyền cho ông L theo giấy ủy quyền ngày 21/02/2022).

- *Người làm chứng*: Ông N.X.V, sinh năm 1982. Địa chỉ: Ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Đ.

(*Ông Q, luật sư Đ có mặt; các đương sự khác vắng mặt*)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đ.V.V và C.T.T do ông L.Q.Q đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 22/7/2019, ông L, bà A đồng ý chuyển nhượng cho gia đình ông V, bà T thửa đất số 262 tờ bản đồ số 6 xã T, huyện T, tỉnh Đ. Hai bên ký hợp đồng đặt cọc và thống nhất nội dung: Ông P.Đ.L cùng vợ là V.T.N.A có mảnh đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Đ. Một mặt giáp đường một mặt giáp ông V, một mặt giáp đất ông T. Nay vợ chồng ông L, bà A sang nhượng đất cho ông V, bà V với diện tích ngang 38m, chiều dài nhất 31 mét, ngắn nhất khoảng 4m với giá 340.000.000đ. Phía ông L, bà A làm giấy đặt cọc nhận số tiền 140.000.000đ hẹn làm sổ đỏ bên sang bà V sẽ trả đủ số tiền còn lài là 200.000.000đ. Nếu sai hợp đồng ông L, bà A sẽ bồi thường gấp 4 lần, bên ông bà V sai sẽ mất tiền cọc. Anh N.X.V là người chứng kiến và viết giấy đặt cọc.

Hai bên cùng chỉ ranh, kéo thước, đóng cọc mốc theo hiện trạng thực tế. Tại thời điểm viết giấy cọc, ông V, bà T xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO xxxxxx nhưng phát hiện đã hết thời hạn sử dụng đất nên yêu cầu ông L, bà A làm thủ tục gia thời hạn sử dụng đất. Hai bên nhất trí khi nào ông L, bà A gia hạn xong và giao sổ đỏ cho gia đình ông V, bà T và hai bên cùng ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông V, bà T sẽ thanh toán số tiền còn lại 200.000.000đ.

Ngày 12/8/2019, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 262 tờ bản đồ 6 xã T, huyện T có anh T - Cán bộ tư pháp xã T là người soạn thảo hợp đồng và chứng kiến nhưng chưa được Ủy ban nhân dân xã chứng thực thì ông L, bà A không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Ông L, bà A không cho gia đình ông bà tiến hành kiểm tra đo đạc, cắm mốc lại theo đúng nội dung thỏa thuận ghi trong giấy đặt cọc ngày 22/7/2019. Ông L, bà

A vi phạm cam kết trong giấy đặt cọc ngày 22/7/2019 vì vậy gia đình ông V đến Ủy ban nhân dân xã T lấy lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO xxxxxx mang về lưu giữ tại nhà mình.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông L, bà A bồi thường số tiền 560.000.000đ do vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 22/7/2019, trong đó tiền đặt cọc là 140.000.000đ và tiền phạt cọc là 420.000.000đ. Nguyên đơn không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại đơn phản tố, các bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn ông P.Đ.L và bà V.T..N.A do ông L đại diện trình bày:

Ngày 22/7/2019, ông L, bà A đồng ý chuyển nhượng cho gia đình ông V, bà T thửa đất số 262 tờ bản đồ số 6 xã T, huyện T, tỉnh Đ. Hai bên ký hợp đồng đặt cọc và thống nhất nội dung: Ông P.Đ.L cùng vợ là V.T.N.A có mảnh đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Đ. Một mặt giáp đường một mặt giáp ông V, một mặt giáp đất ông T. Nay vợ chồng ông L, bà A sang nhượng đất cho ông bà V với diện tích ngang 38m, chiều dài nhất 31 mét, ngắn nhất khoảng 4m với giá 340.000.000đ. Phía ông L, bà A làm giấy đặt cọc nhận số tiền 140.000.000đ hẹn làm sổ đỏ bên sang ông V sẽ trả đủ số tiền còn lại là 200.000.000đ. Nếu sai hợp đồng ông L, bà A sẽ bồi thường gấp 4 lần, bên ông bà V sai sẽ mất tiền cọc. Anh N.X.V là người chứng kiến và viết giấy đặt cọc.

Ngày 12/8/2019, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 262 tờ bản đồ 6 xã T, huyện T có anh T - Cán bộ tư pháp xã T là người soạn thảo hợp đồng và chứng kiến nhưng chưa được Ủy ban nhân dân xã xác nhận do gia đình ông V chưa thanh toán hết số tiền 200.000.000đ mà yêu cầu kiểm tra, cắm mốc lại. Ông L cho rằng mốc trước đây chôn tạm thời nên đồng ý vì vậy hai bên gia đình cùng về kiểm tra kéo thước và cắm cột mốc lại bằng cột mốc bê tông do chính gia đình ông V cung cấp.

Ngày 16/8/2019, gia đình ông V cùng một số người đến yêu cầu đo lại theo bản đồ mà gia đình ông V tự vẽ ra nhưng ông V, bà A không thống nhất. Ông L, bà A cho rằng vợ chồng ông V, bà T không muốn mua nữa thì gia đình ông cũng đồng ý trả lại tiền cọc nhưng việc đổ lỗi cho gia đình ông thay đổi cột mốc thì ông L, bà A không chấp nhận vì các cột mốc trước đây vẫn y nguyên không thay đổi.

Bị đơn không đồng ý bồi thường số tiền 560.000.000đ, trong đó tiền đặt cọc là 140.000.000đ và tiền phạt cọc là 420.000.000đ theo giấy đặt cọc ngày 22/7/2019. Bị đơn chỉ đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền 140.000.000đ. Ông

V, bà T không trả số tiền 200.000.000đ theo đúng cam kết là vi phạm thỏa thuận lẽ ra là phải mất tiền cọc nhưng gia đình ông L không yêu cầu.

Bị đơn yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi ngày tháng ngày tháng đã được ký kết giữa gia đình ông L, bà A và ông V, bà T; yêu cầu hủy giấy đặt cọc hai bên đã ký kết vào ngày 22/7/2019; yêu cầu gia đình ông V, bà T phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO xxxxxx do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 14/5/2009 chứng nhận cho vợ chồng ông L, bà A sử dụng thửa đất 262 mà gia đình ông V, bà T đang lưu giữ.

Người làm chứng ông N.X.V trình bày:

Ông là con rể của ông V, bà T. Ngày 22/7/2019, khi tiến hành kéo thước đo và cắm mốc, ông chứng kiến việc hai bên thỏa thuận "Mặt giáp đường bê tông tính từ điểm giáp ranh với đất ông T được kéo thước đo 38m và cắm cọc mốc tại vị trí này. Sau đó kéo một đường thẳng đi qua cọc mốc mới được xác định và vuông góc đường bê tông để xác định cột mốc thứ 2 phía sau hậu đất giáp ranh với đất ông V. Sau khi hai bên đã thực hiện việc cắm mốc xong thì ông V là người trực tiếp ghi và chứng kiến việc hai bên ký vào giấy đặt cọc và giao tiền cọc 140.000.000đ. Tại thời điểm ký giấy đặt cọc, gia đình ông V có xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã phát hiện thời hạn sử dụng thửa đất 262 đã hết nên yêu cầu gia đình ông L, bà A làm thủ tục gia hạn sử dụng trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi hai bên đã thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã T thì có kiểm tra cắm mốc lại theo đúng thỏa thuận nêu trên thì gia đình ông L, bà A không đồng ý vì vậy mà hai bên xảy ra tranh chấp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 11/5/2022, Tòa án nhân dân huyện T tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu trả lại tiền đặt cọc. Buộc ông P.Đ.L, bà V.T.N.A có trách nhiệm liên đới trả số tiền 140.000.000đ.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải trả số tiền phạt cọc 420.000.000đ.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông L, bà A về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết giữa ông L và bà A và ông V, bà T không ghi ngày tháng năm 2019.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông L, bà A, hủy giấy đặt cọc ngày 22/7/2019 đã được ký kết giữa ông V, bà T và ông L, bà A.

Tuyên bố hủy giấy đặt cọc ngày 22/7/2019 đã được ký kết giữa ông V, bà T với ông L, bà A.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông L, bà A về việc yêu cầu ông V, bá T phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO xxxxxx cấp ngày 14/5/2009 do Ủy ban nhân dân huyện T chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà A.

Buộc ông Đ.V.V, bà C.T.T có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO xxxxxx cấp ngày 14/5/2009 do Ủy ban nhân dân huyện T chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà A.

Về chi phí tố tụng: Ông V, bà T phải chịu số tiền chi phí tố tụng là 791.850đ; ông P.Đ.L, bà V.T.N.A phải chịu số tiền chi phí tố tụng là 791.850đ. Số tiền 1.583.700đ ông P.Đ.L, bà V.T.N.A đã nộp, vì vậy ông Đ.V.V, bà C.T.T phải có trách nhiệm trả lại cho ông P.Đ.L, bà V.T.N.A số tiền 791.850đ.

Về án phí sơ thẩm: Ông V, bà T thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn giảm án phí nên được miễn giảm án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/NQ - UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Trả lại cho ông L, bà A số tiền nộp tạm ứng án phí 300.000đ tại biên lai thu số 0003882 ngày 08/12/2020 của Thi hành án huyện T và số tiền tạm ứng án phí 600.000đ tại biên lai thu số 000xxxx ngày 21/02/2022 của Chi cục Thi hành án huyện T.

Ông P.Đ.L, bà V.T.N.A phải chịu 7.000.000đ án phí dân sự có giá ngạch.

Án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy đinh của pháp luật.

Ngày 17/5/2022, ông Đ.V.V, bà C.T.T kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Bản án sơ thẩm không khách quan, phiến diện, pháp dụng sai pháp luật. Cụ thể: nhận định hợp đồng đặt cọc không thực hiện được vì một phần diện tích khi hai bên thỏa thuận cắm mốc trên thực tế thuộc quyền quản lý và sử dụng nhà nước, thỏa thuận hai bên ghi trong giấy đặt cọc không rõ ràng; Xác nhận giao dịch vô hiện không dựa trên căn cứ pháp lý nào, không giải thích hay hỏi về hậu quả giao dịch vô hiệu, có sự sai lầm nghiêm trọng khi áp dụng pháp luật nội

dung để tuyên án. Đề nghị cấp phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đ tại phiên tòa:

Việc chấp hành pháp luật về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Trong quá trình giải quyết vụ án hai bên đều xác nhận "Giấy đặt cọc ghi ngày 22/7/2019" chỉ nhằm mục đích chuyển nhượng thửa 262, nội dung giấy đặt cọc không ghi số thửa cụ thể mà chỉ thể hiện các mặt giáp ranh thửa đất. Kết quả đo đạc tại Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 140/2022 ngày 22/02/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện T theo sự chỉ dẫn của các bên tranh chấp có sự chồng ghép trên bản đồ địa chính xã T các bên chỉ ranh giới phần diện tích đất chuyển nhượng khác nhau. Ngoài ra thỏa thuận mà hai bên ghi trong giấy đặt cọc ngày 22/7/2019 là không cụ thể rõ ràng. Việc xác định ranh mốc trên thực tế không giống nhau dẫn đến diện tích cam kết chuyển nhượng khác nhau. Vì vậy có đủ cơ sở xác định giấy đặt cọc ngày 22/7/2019 là vô hiệu do vi phạm quy định của pháp luật. Do "Giấy đặt cọc ngày 22/7/2019" được ký kết theo sự tự nguyện đồng ý của các bên nên việc làm cho hợp đồng đặt cọc (Giấy đặt cọc ngày 22/7/2019) vô hiệu là do lỗi của hai bên. Nên cấp sơ thẩm tuyên: Chấp nhận một phần yêu cầu của ông V, bà T yêu cầu ông L, bà A phải trả lại tiền cọc số tiền 140.000.000đ. Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông V, bà T yêu cầu ông L, bà A phải trả lại tiền phạt cọc số tiền 420.000.000đ; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

+ Đơn kháng cáo của ông ông Đ.V.V, bà C.T.T làm trong hạn luật định, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

+ Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại 140.000.000đ tiền cọc và 420.000.000đ tiền phạt cọc, cấp sơ thẩm xác định quan

hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" là đúng. Bị đơn có đơn phản tố yêu cầu "Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và yêu cầu "Hủy hợp đồng đặt cọc". Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc bị đơn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là yêu cầu mới có liên quan trực tiếp đến thửa đất đang tranh chấp trong hợp đồng đặt cọc, bị đơn có yêu cầu phản tố, cấp sơ thẩm lý thụ là đúng nhưng không xác định quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là thiếu cần bổ sung cho đủ.

+ Về việc triệu tập đương sự: Tòa án đã tống đạt hợp lệ lần thứ 2. Nguyên đơn có mặt, bị đơn có đơn xin vắng mặt, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt bị đơn theo Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Nguyên đơn kháng cáo về việc yêu cầu Tòa án buộc ông L, bà A phải có trách nhiệm liên đới bồi thường số tiền 560.000.000đ do vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 22/7/2019, trong đó tiền đặt cọc là 140.000.000đ và tiền phạt cọc là 420.000.000đ, đề nghị không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn; Hội đồng xét xử xét thấy: Bị đơn cũng có yêu cầu "Hủy hợp đồng đặt cọc". Nguyên đơn và bị đơn xác nhận: Vào ngày 22/7/2019, hai bên ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 262 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Đ, giá chuyển nhượng là 340.000.000đ. Nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn số tiền 140.000.000đ, hẹn làm xong sổ đỏ bên sang nhà bà V sẽ trả đủ số tiền còn lại 200.000.000đ cho bị đơn. Nếu sai hợp đồng sẽ bồi thường gấp 4 lần, bên ông V sai sẽ mất cọc. Cùng ngày, các bên chỉ ranh, kéo thước, cắm mốc hiện trạng và thống nhất xác định vị trí diện tích đất là một mặt giáp đường, một mặt giáp ông V, một mặt giáp ông T; sang nhượng cho ông bà V với diện tích ngang 38m, chiều dài nhất 31 mét, ngắn nhất khoảng 4 mét.

[2.2] Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, các bên đều có thiện chí thực hiện hợp đồng chuyển nhượng: Ông V, bà T đã đặt cọc 140.000.000đ; bị đơn đã cho ông V, bà T xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Ông V, bà T yêu cầu gia hạn thời hạn sử dụng quyền sử dụng đất thì ông L, bà A đã thực hiện đúng theo yêu cầu. Ngày 12/8/2019, các bên đã đến Ủy ban nhân dân xã T, huyện T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do hợp đồng đặt cọc nội dung không rõ ràng, mâu thuẫn với nội dung thể hiện tại hợp đồng chuyển nhượng; các bên chỉ dẫn cắm mốc ranh giới trên thực địa không giống nhau dẫn đến mỗi bên hiểu khác nhau nên không đạt được mục đích của việc xác lập giao dịch, không thể

hiện đúng ý chí của các bên nên hợp đồng đặt cọc vô hiệu do nhầm lẫn. Hợp đồng đặt cọc vô hiệu là lỗi của các bên. Do vậy, cần trả lại cho nhau những gì đã nhận theo quy định của pháp luật. Cấp sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu của ông V, bà T, buộc ông L, bà A phải trả lại tiền phạt cọc số tiền 140.000.000đ; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bồi thường 240.000.000đ tiền phạt cọc; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc là có căn cứ pháp luật.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn nhận thấy: Ngày 12/8/2019, nguyên đơn, bị đơn đến Ủy ban nhân dân xã T và đồng ý ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 262 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Đ. Nội dung hợp đồng đặt cọc và thực tế các bên chỉ dẫn cắm mốc không giống nhau và hợp đồng chuyển nhượng thỏa thuận có mâu thuẫn nhau dẫn đến mỗi bên hiểu khác nhau, không thống nhất được diện tích đất và vị trí ranh giới phần đất chuyển nhượng nên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng theo quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng ghi năm 2019 nhưng không ghi ngày tháng, chưa công chứng, chứng thực theo quy định nên cũng bị vô hiệu do vi phạm về hình thức và nội dung. Hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là lỗi của các bên. Do vậy cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ pháp luật.

[4] Từ nhận định ở trên, nguyên đơn kháng cáo về việc đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Tuy nhiên, bản án sơ thẩm có một số sai sót, cấp sơ thẩm cần lưu ý như: Xác định thiếu quan hệ pháp luật; tuyên buộc ông P.Đ.L, bà V.T.N.A có trách nhiệm liên đới trả lại số tiền 140.000.000đ nhưng không tuyên rõ trả cho ai; có sự nhầm lần khi áp dụng điều luật. Do vậy, cần sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên và áp dụng pháp luật.

[6] Về án phí: Ông Đ.V.V, bà V.T.T mỗi người phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền ông V, bà T đã nộp tại biên lai thu tiền số 000xxxx và số 000xxxx cùng ngày 23/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đ.

[7] Ý kiến và đề nghị của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đ tại phiên tòa phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông Đ.V.V, bà C.T.T. Sửa bản án sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 11/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện T về cách tuyên và Điều luật.

Áp dụng 296 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, khoản 2 Điều 117; Điều 124; Điều 129; Điều 131; Điều 328; Điều 468; Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 168 Luật đất đai; Nghị quyết 01/2003/NQ - HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đ.V.V, bà C.T.T về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" với bị đơn ông P.Đ.L, bà V.T.N.A. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đ.V.V, bà C.T.T về việc buộc bị đơn ông P.Đ.L và bà V.T.N.A bồi thường số tiền 420.000.000đ phạt cọc.

+ Buộc ông P.Đ.L, bà V.T.N.A trả lại cho Đ.V,V, bà C.T.T số tiền 140.000.000đ (một trăm bốn mươi triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông P.Đ.L và bà V.T.N.A về việc "Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc" và yêu cầu "Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với ông Đ.V.V, bà C.T,T.

+ Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22/7/2019 giữa nguyên đơn ông Đ.V.V, bà C.T.T với bị đơn ông P.Đ.L, bà V.T.A.N.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (năm 2019, không ghi ngày tháng) giữa ông P.Đ.L, bà V.T.A.N với ông Đ.V.V, bà C.T.T.

+ Buộc ông Đ.V.V, bà C.T.T trả lại cho ông P.Đ.L, bà V.T.A.N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 112043 cấp ngày 14/5/2009 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông L, bà A. Trường hợp cơ quan thi hành án không thể thu hồi được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên thì cơ quan có thẩm quyền ra quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có quyền

hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho ông P.Đ.L, bà V.T.N.A khi Chấp hành viên yêu cầu theo quy định tại Điều 116 Luật Thi hành án dân sự 2008.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, 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.

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, 7a 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.

3. Về án phí: Ông Đ.V.V, bà C.T.T mỗi người phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền ông V, bà T đã nộp tại biên lai thu tiền số 000xxxx và số 0002524 cùng ngày 23/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đ.

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

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

Nơi nhận:
- TAND huyện T;
- VKSND tỉnh Đ;
- Chi cục THADS huyện T;
- Đương sự trong vụ án;
- Lưu.

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

Lê Thị Ký