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

Bản án số: 09/2025/DS-PT
Ngày: 24-02-2025
Về việc: "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Trần Khắc Hoàng

Các Thẩm phán: Bà Trương Thị Lệ Thu - Ông Hoàng Ngọc Tùng

Thư ký phiên toà: Ông Lê Nguyễn Hoàng Đức - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh*:* Bà Phạm Thị Hòa - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 24/02//2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 39/2024/TLPT-DS ngày 19/11/2024 về việc: "*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lộc Hà, tỉnh Hà Tĩnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 12/2025/QĐXX-PT ngày 06/01/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số17/2025/QĐ-PT ngày 24/01/2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Đức H, sinh năm: 1962 và bà Đặng Thị S, sinh năm: 1971; địa chỉ: thôn T, xã P, huyện L (nay là huyện T), tỉnh Hà Tĩnh. (Bà Đặng Thị S có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đức H*:* Bà Đặng Thị S, sinh năm: 1971; địa chỉ: thôn T, xã P, huyện L (nay là huyện T), tỉnh Hà Tĩnh ((*văn bản ủy quyền ngày 06/8/2024*), (Có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Lê Văn L, sinh năm: 1985 và bà Phạm Thị D, sinh năm: 1986; địa chỉ: thôn T, xã P, huyện L (nay là huyện T), tỉnh Hà Tĩnh (*Vắng mặt*).

Người đại diện theo ủy quyềncủa bị đơn: Ông Lê Xuân S1, sinh năm: 1980 và bà Phan Thị M, sinh năm: 1980; địa chỉ: thôn T, xã P, huyện L (nay là huyện T), tỉnh Hà Tĩnh (*văn bản ủy quyền ngày 20/9/2024*) (*Bà* Phan Thị M *có mặt*).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Lê Xuân S1, sinh năm: 1980 và bà Phan Thị M, sinh năm: 1980; địa chỉ: thôn T, xã P, huyện L (nay là huyện T), tỉnh Hà Tĩnh (*Có mặt bà Phan Thị M, vắng mặt ông Lê Xuân S1*).

- *Người làm chứng:* Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1981; địa chỉ: thôn T, xã P, huyện L (nay là huyện T), tỉnh Hà Tĩnh (*Có mặt*).

Do có kháng cáo của: Bà Phan Thị M, sinh năm: 1980; địa chỉ: thôn T, xã P, huyện L, tỉnh Hà Tĩnh (là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lộc Hà, tỉnh Hà Tĩnh và các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án có nội dung như sau:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Đức H và bà Đặng Thị S trình bày:

Ngày 04/4/2022, vợ chồng bà Đặng Thị S và ông Nguyễn Đức H gặp gỡ, đặt vấn đề với vợ chồng ông Lê Xuân S1, bà Phan Thị M để mua thửa đất của vợ chồng bà Phạm Thị D và ông Lê Văn L (ông Lê Văn L là em trai ông Lê Xuân S1). Cùng ngày, ông H, bà S và ông L lập hợp đồng đặt cọc với nội dung: Bên bán (Bên A): ông Lê Văn L, bà Phạm Thị D; bên mua (bên B): Ông Nguyễn Đức H; người làm chứng: bà Nguyễn Thị N. Việc đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng thửa đất lô số 6, địa chỉ: Đ, thôn T, xã P, huyện L (nay là huyện T), tỉnh Hà Tĩnh, diện tích 252m^2 (10,5x24m); giá thoả thuận chuyển nhượng: 1.150.000.000 đồng (*một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng*); bên B đặt cọc trước số tiền 400.000.000 đồng (*bốn trăm triệu đồng*), số tiền còn lại là 750.000.000 đồng (*bảy trăm năm mươi triệu đồng*); Thời hạn đặt cọc, thanh toán (không ghi nội dung). Các bên còn thoả thuận thuế và lệ phí; thoả thuận khác: Khi nào bên B nhận Bìa thì sẽ chuyển số tiền còn lại cho bên A. Nếu vi phạm thoả thuận thì bên A phải bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc, bên B vi phạm thì chịu mất cọc. Hợp đồng có ký tên, điểm chỉ của ông Nguyễn Đức H, ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị N. Số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng ông H, bà S giao cho ông S1, bà M và kèm theo một Bản cam kết mua bán đất có nội dung: Ngày 04/4/2022 tại nhà ông Lê Xuân S1, bà Phan Thị M, bên bán: Ông Lê Xuân S1, bà Phan Thị M; bên mua: ông Nguyễn Đức H, bà Đặng Thị S, bên làm chứng: ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị N. Hai bên thoả thuận mua bán lô đất tại Đ, thôn T, xã P, huyện L (nay là huyện T), tỉnh Hà Tĩnh; diện tích: 10,5m x 24m = 252m^2; số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng; số tiền còn lại là 750.000.000 đồng bên mua trả đủ cho bên bán sau khi nhận được bìa mang tên bên mua. Nếu bên bán không thực hiện thoả thuận thì phải chịu gấp đôi số tiền cọc là 800.000.000 đồng. Người nhận tiền đặt cọc và thực hiện hợp đồng cam kết là ông Lê Xuân S1, bà Phan Thị M. Nếu đến thời hạn bên bán giao bìa cho bên mua mà bên mua không làm thủ tục sang tên thì sẽ kết thúc hợp đồng; bản cam kết có chữ ký và điểm chỉ của ông S1, ông H. Thoả thuận khác: Trong quá trình làm thủ tục có sự cố

bên bán không có bìa để giao cho bên mua làm thủ tục sang tên thì bên bán phải hoàn trả lại số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng cùng với lãi suất 20% số tiền cọc tính từ thời điểm đặt cọc (ngày 04/4/2022); khi có bìa mang tên ông Lê Văn L, bà Phạm Thị D thì ông L, bà D có trách nhiệm làm thủ tục pháp lý chuyển nhượng sang tên cho bên mua là ông H, bà S.

Ngày 15/9/2022, ông S1, bà M viết giấy cam kết: Đến ngày 15/10/2022 không nộp tiền để lấy bìa thửa đất đã bán cho ông H, bà S thì vợ chồng trả bớt số tiền 200.000.000 đồng trong tổng số tiền cọc 400.000.000 đồng, nếu không thực hiện đúng như cam kết này thì vợ chồng phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền cọc là 400.000.000 đồng và chịu tiền lãi từ thời gian đặt cọc đến ngày 15/10 với lãi suất 9,5%/năm và huỷ bỏ giao dịch mua đất này. Văn bản có chữ ký ông S1, bà M. Đến ngày 15/10/2022, ông S1, bà M vẫn chưa có Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất như đã cam kết và chỉ trả lại cho ông H, bà S 100.000.000 đồng cọc. Đến nay, ông H, bà S đã nhiều lần đòi lại tiền cọc nhưng ông S1, bà M không trả. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án buộc ông L, bà D, ông S1, bà M trả lại tiền cọc còn lại là 300.000.000 đồng và chịu phạt cọc 300.000.000 đồng. Tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn rút yêu cầu phạt cọc, không yêu cầu tính lãi suất; thay đổi nội dung khởi kiện, yêu cầu ông S1, bà M trả lại số tiền cọc là 250.000.000 đồng.

Bị đơn ông Lê Văn L và bà Phạm Thị D trình bày:

Nội dung khởi kiện của ông H, bà S về việc hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc là đúng sự thật. Thửa đất nhận đặt cọc để chuyển nhượng là của ông S1, bà M sử dụng; hồ sơ pháp lý liên quan đến thửa đất cũng do vợ chồng ông S1, bà M thực hiện vì thời điểm làm hồ sơ ông L đang làm việc tại Bình Dương, không có mặt tại địa phương. Sở dĩ vợ chồng đứng tên trong hồ sơ là do đủ điều kiện để được xét giao đất. Vì vậy, mặc dù vợ chồng ký kết hợp đồng đặt cọc nhưng người nhận và sử dụng tiền cọc là ông S1, bà M. Đến nay thửa đất chưa được cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất do chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính, còn giao dịch đặt cọc và chuyển nhượng vợ chồng vẫn cam đoan thực hiện đúng như cam kết nên không đồng ý trả tiền cọc. Đối với số tiền phạt cọc vợ chồng không chấp nhận bởi vì khi đặt cọc để thống nhất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng đã nói rõ với ông H, bà S thông tin về thửa đất là đang thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không đưa ra thông tin gian dối nên không có lỗi trong vụ việc này. Bà Phạm Thị D mặc dù không ký hợp đồng đặt cọc nhưng biết và đồng ý giao dịch đặt cọc cũng như chuyển nhượng thửa đất do ông L, ông S1, bà M thực hiện, ký kết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Xuân S1 và bà Phan Thị M trình bày:

Thửa đất các bên giao dịch đặt cọc và chuyển nhượng có nguồn gốc được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất cho ông Lê Văn L, bà Phạm Thị D. Việc giữa ông H, bà S và ông L, bà D ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng ông bà biết và là người nhận tiền đặt cọc. Hiện nay, ông bà đang sử dụng, sinh sống trên thửa đất và đồng ý việc chuyển nhượng đất đai. Về nghĩa vụ tài chính trên đất, bà M đã nhiều lần liên

hệ với cơ quan có thẩm quyền nhưng không được thực hiện, đó không phải do lỗi của ông bà. Trong Hợp đồng đặt cọc cũng không ghi thời điểm phải thực hiện việc giao Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa xác định được lỗi của bên bán. Còn hồ sơ xin cấp đất đúng là do bà M thực hiện vì thời điểm xây dựng hồ sơ ông L đang làm việc tại Bình Dương. Nay ông bà không đồng ý trả lại tiền cọc và không chịu phạt cọc vì ông bà đồng ý bán đất chứ không có hành vi gian dối nào đối với nguyên đơn. Việc đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do khách quan, không phải lỗi của ông bà.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị N *trình bày*: Việc các bên thực hiện giao dịch đặt cọc và chuyển nhượng bà N là người làm chứng và xác nhận sự việc đúng thực tế như các bên trình bày. Nay phía ông L, bà D, ông S1, bà M không thực hiện đúng cam kết đã ký là vi phạm thoả thuận nên phải chịu trách nhiệm trả tiền cọc cho bà S, ông H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số số 03/2024/DS-ST ngày 27/9/2024, Tòa án nhân dân huyện Lộc Hà, tỉnh Hà Tĩnh đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 235, 266; khoản 1, 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm c khoản 1 Điều 117, khoản 3 Điều 292, khoản 3 Điều 293, Điều 328, điểm d khoản 2 Điều 398, Điều 407, 408, Điều 357, 385, 398, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 4 Điều 26, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức H, bà Đặng Thị S về việc buộc ông Lê Văn L, bà Phạm Thị D, ông Lê Xuân S1, bà Phan Thị M phải trả cho ông H, bà S số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng. Chấp nhận việc thay đổi yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông Lê Xuân S1, bà Phan Thị M phải trả lại số tiền nhận cọc là 250.000.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức H, bà Đặng Thị S. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2022 được ký kết giữa ông Nguyễn Đức H, bà Đặng Thị S và ông Lê Văn L vô hiệu. Buộc ông Lê Xuân S1, bà Phan Thị M trả lại cho ông Nguyễn Đức H, bà Đặng Thị S số tiền đã nhận đặt cọc là 250.000.000 đồng (*Hai trăm năm mươi triệu đồng*)

Về án phí: Buộc ông Lê Xuân S1, bà Phan Thị M phải chịu 12.500.000 đồng (*mười hai triệu năm trăm nghìn đồng*) án phí Dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Nguyễn Đức H, bà Đặng Thị S số tiền tạm ứng án phí 14.000.000 đồng (*mười bốn triệu đồng*) đã nộp theo Biên lai số 0006954 ngày 23/7/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lộc Hà (nay là huyện T), tỉnh Hà Tĩnh.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Áp dụng Điều 157, 158 Bộ luật Tố tụng dân sự: Nguyên đơn (ông Nguyễn Đức H, bà Đặng Thị S), bị đơn (ông Lê Văn L, bà Phạm Thị D) mỗi bên phải chịu ½ số tiền xem xét thẩm định tại chỗ, tương đương

mỗi bên phải chịu số tiền 3.000.000đ (Ba triệu đồng). Nguyên đơn đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, buộc bị đơn hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 3.000.000đ (ba triệu đồng)

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/10/2024, bà Phan Thị M là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 27/09/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lộc Hà, tỉnh Hà Tĩnh.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Tai phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh sau khi nhận xét việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự; phân tích nội dung vụ án đã đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lộc Hà, tỉnh Hà Tĩnh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về tố tụng*: Xét kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn nằm trong hạn luật định, nên được xem xét.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức H, bà Đặng Thị S với bị đơn ông Lê Văn L, bà Phạm Thị D về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" nên Tòa án nhân dân huyện Lộc Hà, tỉnh Hà tĩnh đã thụ lý, giải quyết và xác định quan hệ tranh chấp như trên là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Về xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự đã được Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện đúng quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung kháng cáo*: Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phan Thị M kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, đơn kháng cáo trong hạn luật định. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét, đánh giá toàn diện các vấn đề liên quan đến việc giải quyết tranh chấp của Tòa án nhân dân huyện Lộc Hà, tỉnh Hà Tĩnh giữa nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] *Về nội dung tranh chấp:*

- *Xét tính hợp pháp của hợp đồng đặt cọc*:

Về đối tượng trong hợp đồng đặt cọc: Ngày 04/4/2022, ông Lê Văn L và ông Nguyễn Đức H, bà Đặng Thị S ký kết Hợp đồng đặt cọc thể hiện: Bên bán là ông Lê Văn L,

bà Phạm Thị D; bên mua là ông Nguyễn Đức H, bà Đặng Thị S. Việc đặt cọc nhằm bảo đảm giao dịch chuyển nhượng thửa đất lô số 6, tại Đ, thôn T, xã P, huyện L (nay là huyện T), tỉnh Hà Tĩnh. Bên mua đã đặt cọc số tiền 400.000.000 đồng. Bản thân ông L, bà D thừa nhận đã giao kết hợp đồng đặt cọc trên, bà D không ký nhưng biết sự việc và đồng ý chuyển nhượng thửa đất, tuy nhiên người nhận tiền đặt cọc là ông S1, bà M. Ông S1, bà M thừa nhận sau khi nhận tiền cọc, một phần sử dụng để thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến thửa đất, một phần sử dụng vào mục đích khác đồng thời khẳng định việc ông bà nhận, sử dụng số tiền cọc này không liên quan gì đến vợ chồng ông L bà D.

Tại thời điểm ông H, bà S ký kết hợp đồng đặt cọc thì thửa đất trên chưa thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông L, bà D. Theo tài liệu xác minh tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L cũ thì ngày 31/7/2024, ông Lê Văn L, bà Phạm Thị D được Ủy ban nhân dân huyện L ban hành quyết định giao đất. Việc ban hành quyết định này do thay đổi về bộ thủ tục hành chính và phải đến khi ông L, bà D thực diện đầy đủ nghĩa vụ tài chính thì mới được cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, ông L, bà D nộp Đơn đăng ký cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đề ngày 28/12/2023 trong khi Hợp đồng đặt cọc được các bên giao kết ngày 04/4/2022, là thời điểm ông L, bà D chưa được nhà nước giao đất nên chưa có quyền sử dụng đất cũng như chưa có quyền thực hiện các giao dịch liên quan đến thửa đất nói trên. Như vậy, tại thời điểm hai bên ký hợp đồng đặt cọc, các bên đã vi phạm về đối tượng nghĩa vụ được bảo đảm theo quy định tại Khoản 7, Điều 3 và điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013.

Hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2022 thể hiện "bên bán" là ông Lê Văn L, bà Phạm Thị D (người có tên trong hồ sơ đề nghị cấp quyền sử dụng đất). Cùng ngày, các bên tiếp tục ký "Bản cam kết mua bán đất", theo đó "bên bán" là ông Lê Xuân S1, bà Phan Thị M. Như vậy, cùng một đối tượng nghĩa vụ được bảo đảm nhưng có hai chủ thể cùng đứng ra xác lập giao dịch với tư cách là "bên bán" khi chưa có uỷ quyền hợp pháp là trái pháp luật. "Hợp đồng đặt cọc" và "Bản cam kết mua bán đất" mâu thuẫn về chủ thể giao kết hợp đồng nên không hợp pháp và không thể thực hiện được. Theo lời khai của các đương sự, mặc dù ông L, bà D là người đứng tên trong hồ sơ đất đai nhưng người đang trực tiếp sử dụng đất là ông S1, bà M (phù hợp với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ). Theo hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất lưu trữ tại Phòng Tài nguyên môi trường huyện L cũ thể hiện trên đất không có tài sản là không đúng với thực tế sử dụng đất. Tại Đơn xin giao đất đứng tên người xin giao đất là ông Lê Văn L, bà Phạm Thị D nhưng chỉ có bà D ký tên; tại Đơn đăng ký cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ông L khẳng định chữ ký trong Đơn không phải của ông vì thời điểm đó ông không có mặt tại địa phương, sở dĩ ông bà đứng tên trong hồ sơ xin cấp đất vì thuộc đối tượng được xét duyệt nhưng thực tế ông bà không có nhu cầu sử dụng đất mà người đang sử dụng đất là ông S1, bà M; bà M cũng thừa nhận liên quan đến nghĩa vụ tài chính trên đất, bà là người trực tiếp đóng nộp, không liên quan đến ông

L, bà D. Do đó, thủ tục, hồ sơ đề nghị giao đất, cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà D có dấu hiệu vi phạm, chưa phù hợp để được nhà nước xem xét cấp quyền sử dụng đất.

Về thời hạn để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng, đây là một trong những nội dung của hợp đồng đặt cọc nhưng hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2022 không thể hiện thời hạn thực hiện hợp đồng là vi phạm khoản 3 Điều 293, khoản 1 Điều 328, điểm d khoản 2 Điều 398 Bộ luật Dân sự. Ngày 15/9/2022, ông S1, bà M viết Giấy cam kết xác định đến ngày 15/10/2022 nếu không có Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất để giao cho ông H, bà S là vi phạm thoả thuận. Tuy nhiên, người giao kết hợp đồng đặt cọc là ông L, bà D. Do đó, ông S1, bà M không có quyền định đoạt đối với số tiền cọc cũng như thời gian xử lý tiền cọc và phạt cọc. Tài liệu này không phải là căn cứ để xác lập cam kết thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc mà là cơ sở để chứng minh việc ông S1, bà M nhận tiền cọc và chịu trách nhiệm hoàn trả tiền cọc cho ông H, bà S.

Theo hợp đồng đặt cọc thì diện tích chuyển nhượng là 252m^2, không thể hiện số thửa, số bản đồ nhưng theo hồ sơ giao đất thì diện tích thửa đất là 250,6m^2, thửa số 520, tờ bản đồ số 22, tại thôn T, xã P, huyện L (nay là huyện T), tỉnh Hà Tĩnh. Như vậy, thông tin thửa đất các bên thực hiện giao kết hợp đồng là không chính xác.

Từ các những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy có cơ sở để khẳng định hợp đồng đặt cọc do ông Nguyễn Đức H, bà Đặng Thị S, ông Lê Văn L ký kết ngày 04/4/2022 bị vô hiệu do vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự và có đối tượng không thể thực hiện được quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117, 407, 408 Bộ luật Dân sự.

-*Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:* Tại phiên toà, ông S1, bà M thừa nhận đã nhận và sử dụng toàn bộ số tiền cọc, không liên quan đến ông L, bà D, tại phiên tòa phúc thẩm bà M cũng thưa nhân như vậy nên phải chịu toàn bộ trách nhiệm đối với số tiền đặt cọc đã nhận của ông H, bà S. Vì cấp sơ thẩm xét xử buộc ông Lê Xuân S1, bà Phan Thị M phải trả lại cho ông Nguyễn Đức H, bà Đặng Thị S số tiền cọc 250.000.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

Trong vụ án này, hợp đồng vô hiệu là do lỗi của hai bên. Tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn rút yêu cầu phạt cọc nên Hội đồng xét xử sơ thẩm đình chỉ yêu cầu, không xem xét là có căn cứ.

[3] *Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng*: Ông Lê Xuân S1, bà Phan Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Các đương sự phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định như cấp sơ thẩm đã tuyên là phù hợp.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị M (là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn) không được chấp nhận nên bà M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015: Không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị M, là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đối với toàn bộ bản án sơ thẩm. Giữ nguyên bản án Dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lộc Hà, tỉnh Hà Tĩnh.

1. Căn cứ khoản 1, 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự: Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức H, bà Đặng Thị S về việc buộc ông Lê Văn L, bà Phạm Thị D, ông Lê Xuân S1, bà Phan Thị M phải trả cho ông H, bà S số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng; Chấp nhận việc thay đổi yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông Lê Xuân S1, bà Phan Thị M phải trả lại số tiền nhận cọc là 250.000.000 đồng.

2. Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 235, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm c khoản 1 Điều 117, khoản 3 Điều 292, khoản 3 Điều 293, Điều 328, điểm d khoản 2 Điều 398, Điều 407, 408, Điều 357, 385, 398, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 4 Điều 26, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức H, bà Đặng Thị S. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2022 được ký kết giữa ông Nguyễn Đức H, bà Đặng Thị S và ông Lê Văn L vô hiệu. Buộc ông Lê Xuân S1, bà Phan Thị M trả lại cho ông Nguyễn Đức H, bà Đặng Thị S số tiền đã nhận đặt cọc là 250.000.000 đồng (*Hai trăm năm mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, mà người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho người được thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả thêm khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. (Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên đương sự nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Lê Xuân S1, bà Phan Thị M phải chịu 12.500.000 đồng (*mười hai triệu năm trăm nghìn đồng*) án phí Dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Nguyễn Đức H, bà Đặng Thị S số tiền tạm ứng án phí 14.000.000 đồng (*mười bốn triệu đồng*) đã nộp theo Biên lai số 0006954 ngày 23/7/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lộc Hà (nay là huyện T), tỉnh Hà Tĩnh.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phan Thị M phải chịu 300.000 đồng án phí Dân sự phúc thẩm (Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên

lai thu số 0006960 ngày 23/10/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lộc Hà (nay là huyện T), tỉnh Hà Tĩnh.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Áp dụng Điều 157, 158 Bộ luật Tố tụng dân sự: Nguyên đơn (ông Nguyễn Đức H, bà Đặng Thị S), bị đơn (ông Lê Văn L, bà Phạm Thị D) mỗi bên phải chịu ½ số tiền xem xét thẩm định tại chỗ, tương đương mỗi bên phải chịu số tiền 3.000.000 đồng *(Ba triệu đồng)*. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, buộc bị đơn hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hà Tĩnh;
- Tòa án, THADS cấp sơ thẩm;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VT.

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

Trần Khắc Hoàng