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

Bản án số: 466/2023/DS-PT
Ngày 28-12-2023
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán Bà Lê Thị Kim Nga

Ông Trần Trọng Nhân

- Thư ký phiên tòa: Ông Khổng Văn Đa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Phát - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 518/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 272/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 865/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Duy L, sinh năm 1990. Địa chỉ cư trú: Số I, đường tỉnh lộ 825, ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L: Ông Đỗ Anh H, sinh năm 1995. Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An. Địa chỉ làm việc: Số B, Ô, Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An (theo văn bản ủy quyền ngày 19/12/2023, có mặt).

- *Bị đơn*:

1. Ông Nguyễn Ngọc L1, sinh năm 1963.

2. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1968.

3. Ông Nguyễn Minh N, sinh năm 1995.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L1, bà K và ông N: Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1966. Địa chỉ cư trú: Số D, ấp B, xã B, thành phố T, tỉnh Long An (Theo văn bản ủy quyền ngày 22 tháng 5 năm 2023, có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L1, bà K, ông N: Ông Huỳnh Văn B là Luật sư của Công ty L2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh L (có mặt).

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Ngọc L1, bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Minh N là bị đơn.

- *Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 07 tháng 4 năm 2023 cùng các lời khai tiếp theo tại Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa nguyên đơn ông Nguyễn Duy L do ông Đỗ Anh H đại diện trình bày như sau:

Vào ngày 24 tháng 11 năm 2022, ông L có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Ngọc L1, vợ là bà Nguyễn Thị K và con là anh Nguyễn Minh N ngang 30m dài thuộc một phần thửa 240 tờ bản đồ số 24 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An với giá là 8.400.000.000 đồng (thể hiện qua giấy nhận tiền cọc ngày 24 tháng 11 năm 2022 và hợp đồng gia hạn đặt cọc đất ngày 01 tháng 3 năm 2023). Ông L có giao cho ông L1, bà K số tiền 3.500.000.000 đồng đặt cọc và hai bên hẹn nhau ngày 01 tháng 4 năm 2023 ra công chứng trả đủ tiền nếu như đất không nằm trong vùng quy hoạch đất nông nghiệp nhưng theo văn bản trả lời số 608/CNVPĐKĐĐ ngày 03 tháng 3 năm 2023 thì thửa 240 tờ bản đồ số 24 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An là thuộc quy hoạch đất nộng nghiệp (LUC) là trái với thỏa thuận giữa hai bên đã ký kết ngày 01 tháng 3 năm 2023. Nay ông L yêu cầu: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 24 tháng 11 năm 2022 (thể hiện qua giấy nhận tiền cọc ngày 24 tháng 11 năm 2022 và hợp đồng gia hạn đặt cọc đất ngày 01 tháng 3 năm 2023). Đồng thời buộc ông L1, bà K và anh N có trách nhiệm liên đới trả cho ông L số tiền 3.500.000.000 đồng. Ngoài ra, ông L không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc L1, bà Nguyễn Thị K và anh Nguyễn Minh N do bà Nguyễn Thị Thu H1 đại diện trình bày:

Ông K, bà L1 và anh N thống nhất có thỏa thuận chuyển nhượng đất và nhận tiền cọc như ông L trình bày. Sau khi thỏa thuận, ông L1 và bà K đã làm thủ tục tách thửa cho anh N để chuyển nhượng cho ông L. Ông L1, bà K và anh N không biết đất của mình có nằm trong vùng quy hoạch gì hay không và đến giờ thì ông L1, bà K và anh N vẫn muốn chuyển nhượng đất cho ông L. Nay ông L yêu cầu: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 24 tháng 11 năm 2022 (thể hiện qua giấy nhận tiền cọc ngày 24 tháng 11 năm 2022 và hợp đồng gia hạn đặt cọc đất ngày 01 tháng 3 năm 2023). Đồng thời buộc ông L1, bà K và anh N có trách nhiệm liên đới trả cho ông L số tiền 3.500.000.000 đồng thì ông L1, bà K và anh N

không đồng ý vì ông L1, bà K và anh N đã làm tất cả những gì ông L yêu cầu nên giờ ông L không mua nữa thì ông L vi phạm hợp đồng nên mất cọc. Đồng thời, ông L1, bà K và anh N yêu cầu ông L trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính do ông L1 và do anh N đứng tên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 272/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Đức Hòa đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy L tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc" với ông Nguyễn Ngọc L1, bà Nguyễn Thị K và anh Nguyễn Minh N.

Vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 24 tháng 11 năm 2022 (thể hiện qua giấy nhận cọc ngày 24 tháng 11 năm 2022 và hợp đồng gia hạn đặt cọc đất ngày 01 tháng 3 năm 2023) giữa ông Nguyễn Duy L với ông Nguyễn Ngọc L1, bà Nguyễn Thị K và anh Nguyễn Minh N.

Buộc ông Nguyễn Ngọc L1, bà Nguyễn Thị K và anh Nguyễn Minh N có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Nguyễn Duy L số tiền 3.500.000.000 đồng.

Kể từ khi 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 suất của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Buộc ông Nguyễn Duy L trả lại cho ông Nguyễn Ngọc L1 01 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 502388, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 814QSDĐ/0714-LA do UBND huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 27 tháng 11 năm 2001 đối với thửa đất số 240, tờ bản đồ số 24, diện tích 2308m^2 và thửa đất số 239, tờ bản đồ số 24, diện tích 2318m^2 tại địa chỉ xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An; Trả lại cho ông Nguyễn Minh N 01 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 649343, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 18405 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 22 tháng 3 năm 2023 đối với thửa đất số 240, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.805,0m^2 tại địa chỉ xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Trong trường hợp ông Nguyễn Duy L không trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông L1 và anh N thì ông L1 và anh N có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 05/10/2023, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa nhận được đơn kháng của ông Nguyễn Ngọc L1, bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Minh N là bị đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc nguyên đơn mất số tiền đặt cọc là 3.500.000.000 đồng và phải trả lại cho bị đơn hai GCNQSDĐ của thửa đất số 240.

Ngày 12/10/2022, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa nhận được Q đinh kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa kháng nghị một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên buộc ông Nguyễn Duy L mất tiền cọc 3.500.000.000 đồng và sửa về án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc L1, bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Minh N là Luật sư Huỳnh Văn B trình bày:

Ngày 24/11/2022, ông L ký hợp đồng đặt cọc với ông L1, bà K1 thì thời điểm này UBND tỉnh L xác nhận đất quy hoạch đất ở nông thôn. Từ ngày 29/3/2023 đến ngày 23/5/2023 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ tạm ngưng cung cấp dữ liệu đất đai trên địa bàn huyện Đ nên không thể biết được quy hoạch đất nào. Ngày 24/5/2023, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ cung cấp dữ liệu quy hoạch sử dụng đất đối với thửa 240 là đất ở nông thôn là đúng theo thỏa thuận gia hạn đặt cọc nhưng án sơ thẩm nhận định hợp đồng vô hiệu là không có cơ sở. Phía ông L không thiện chí thực hiện hợp đồng đặt cọc, không đồng ý giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Căn cứ Điều 296 Luật thương mại thì thời gian tạm ngưng cung cấp dữ liệu đất đai được xem là bất khả kháng nên được kéo dài thực hiện nghĩa vụ hợp đồng và phải tính thêm đến ngày 27/5/2023 là tính đủ thời hạn thực hiện hợp đồng. Do bất động sản đóng băng, giá trị đất giảm nên ông L không muốn thực hiện hợp đồng đặt cọc nên phải chịu mất cọc. Về án phí, bản án sơ thẩm tuyên buộc các bị đơn phải chịu án phí 3.500.000.000 đồng chưa phù hợp theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Ngọc L1, bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Minh N là bà Nguyễn Thị Thu H1 trình bày:

Bị đơn xác định lại yêu cầu kháng cáo là yêu cầu bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc nguyên đơn mất số tiền đặt cọc là 3.500.000.000 đồng. Hai bên có thỏa thuận hợp đồng đặt cọc nhưng không thực hiện, đến khi gia hạn hợp đồng là do yêu cầu của phía nguyên đơn. Khi ông N đứng tên GCNQSDĐ thì bị đơn có yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc để giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng nguyên đơn không đồng ý là vi phạm hợp đồng đặt cọc. Nguyên đơn không tìm hiểu tình trạng pháp lý của thửa đất 240 mà chỉ dựa vào cam kết của bị đơn nên đây là lỗi là của nguyên đơn do đó nguyên đơn phải mất tiền cọc, mặc dù đến nay bị đơn vẫn có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Duy L là ông Đỗ Anh H trình bày:

Từ ngày 24/11/2022 đến ngày 01/4/2023 là trong thời hạn đặt cọc nhưng không có văn bản nào thể hiện thửa đất 240 thuộc quy hoạch đất ở nông thôn. Ông L1, bà K đã cam kết theo hợp đồng đặt cọc là đất không thuộc quy hoạch đất nông nghiệp nhưng Văn bản số 608/CN.VPĐKĐĐ ngày 03 tháng 3 năm 2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ tại huyện Đ trả lời cho ông L1 có nội dung xác định thửa 240 là thuộc quy hoạch đất nông nghiệp (LUC) là không đúng cam kết. Ông L1, bà K1 vẫn đang đứng tên GCNQSDĐ nên ông L không có cơ sở để tìm hiểu tình trạng pháp lý của thửa đất. Ông L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chứ không yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc.

Ngoài ra, các bên thống nhất trình bày mục đích của ông L nhận chuyển nhượng thửa đất 240 (tại thời điểm đặt cọc theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất lúa) là để sau khi nhận chuyển nhượng sẽ làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng lên đất thổ cư.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo, kháng nghị: Đơn kháng cáo và Quyết định kháng nghị phúc thẩm làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo, kháng nghị:

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Hợp đồng đặt cọc ngày 24/11/2022 (thể hiện qua giấy đặt cọc ngày 24/11/2022 và hợp đồng gia hạn đặt cọc ngày 01/3/2023) giữa ông L với ông L1, bà K và ông N bị vô hiệu cả về mặt hình thức lẫn nội dung là chưa phù hợp. Bởi lẽ, pháp luật không có quy định điều kiện bắt buộc về hình thức đối với hợp đồng đặt cọc phải công chứng, chứng thực nên việc các bên thỏa thuận xác lập thành văn bản giấy tay là vẫn đảm bảo về mặt hình thức của hợp đồng. Về nội dung của hợp đồng, các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng đặt cọc, chủ thể giao kết hợp đồng được đảm bảo, đối tượng của hợp đồng là thửa đất số 240 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bên bán, tại thời điểm thỏa thuận đặt cọc thì phần đất trên chưa thuộc quy hoạch đất nông nghiệp nên hợp đồng đặt cọc giữa các bên vẫn đảm bảo về mặt nội dung. Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 24/11/2022 có hiệu lực pháp luật, không bị vô hiệu như bản án sơ thẩm đã tuyên, đây là căn cứ để giải quyết quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng.

Xét thấy, tại thời điểm xác lập hợp đồng đặt cọc ngày 24/11/2022 thì đối tượng của hợp đồng là thửa đất 240 chưa thuộc vùng quy hoạch đất nông nghiệp vì theo Quyết định số: 12106/QĐ-UBND ngày 12 tháng 12 năm 2022 của

UBND tỉnh L phê duyệt quy hoạch năm 2021-2023 của huyện Đ thì lúc này thửa đất 240 mới thuộc vùng quy hoạch đất nông nghiệp và việc thay đổi này là khách quan do chủ trương Nhà nước quy hoạch; phía ông L1, bà K, ông N cũng không thể biết được; ngay tại thời điểm xác lập hợp đồng đặt cọc thể hiện rõ các bên đã thỏa thuận đối tượng chuyển nhượng là "đất lúa" nên việc quy hoạch này cũng không ảnh hưởng đến việc các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 240. Nhưng ông L cho rằng thửa đất 240 quy hoạch đất nông nghiệp không chuyển mục đích sử dụng được nên không đồng ý nhận chuyển nhượng là vi phạm thỏa thuận vì giữa các bên không có bất kỳ thỏa thuận nào về điều kiện đất phải chuyển mục đích được thì mới mua. Trong khi đó, bên ông L1, bà K, ông N vẫn có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do ông L là bên vi phạm hợp đồng, không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng đối với thửa 240 nên theo thỏa thuận của các bên theo hợp đồng đặt cọc ngày 24/11/2022 thì ông L phải chịu mất cọc.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót trong việc tính án phí theo quy định Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nên cần điều chỉnh lại cho phù hợp.

Từ những phần tích trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông L1, bà K, ông N và chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 910/QĐ-VKS-DS ngày 12/10/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo, kháng nghị:

[3] Xét yêu cầu kháng cáo và kháng nghị nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất các tình tiết sau: Ngày 24 tháng 11 năm 2022, giữa ông L và ông L1, bà K có ký hợp đồng đặt cọc tên gọi là "Giấy nhận cọc", theo đó ông L đặt cọc cho vợ chồng ông L1, bà K số tiền 3.500.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngang 30m, dài 60m thuộc một phần thửa đất số 240, tờ bản đồ số 24, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 280.000.000 đồng/1m ngang; thời hạn đặt

cọc là 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc 24/11/2022. Ngày 01/3/2023, ông L1, bà K và ông Nguyễn Minh N (là con ông L1, bà K) ký với ông L hợp đồng gia hạn đặt cọc đất để gia hạn thêm 30 ngày tính từ ngày 01/3/2023 đến ngày 01/4/2023 thì ông L1, bà K và ông N sẽ đi công chứng trọn thửa 240 cho ông L; ông L1, bà K và ông N cam kết thửa 240 không nằm trong quy hoạch đất nông nghiệp.

[5] Hội đồng xét xử thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng đặt cọc vi phạm về hình thức và nội dung nên tuyên xử vô hiệu là không chính xác. Bởi lẽ cấp sơ thẩm không chỉ ra được hợp đồng đặt cọc vi phạm các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo Điều 117, 122 Bộ luật Dân sự 2015 trong khi đó hình thức của giao dịch đặt cọc không phải là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo khoản 2 Điều 117, Điều 119, 328 Bộ luật Dân sự 2015; về nội dung của thỏa thuận đặt cọc được nêu tại đoạn [4] là không trái luật; về mục đích của thỏa thuận đặt cọc nêu trên là để giao kết hợp đồng chuyển nhượng đối với một phần thửa đất số 240 của bị đơn là không trái luật; chủ thể tham gia giao dịch là hoàn toàn tự nguyện. Do đó thỏa thuận đặt cọc giữa hai bên theo giấy nhận cọc ngày 24 tháng 11 năm 2022 và hợp đồng gia hạn đặt cọc đất ngày 01 tháng 3 năm 2023 là có hiệu lực như nhận định tại Quyết định kháng nghị và ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là có căn cứ nên sửa bản án sơ thẩm về phần này.

[6] Xét thấy, ngày 01/3/2023 các bên đã lập Hợp đồng gia hạn đặt cọc đất để gia hạn thêm 30 ngày tính từ ngày 01/3/2023 đến ngày 01/4/2023 nên từ ngày 01/3/2023 đến ngày 01/4/2023 là thời hạn đặt cọc, nếu bên nào vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, không đồng ý giao kết hợp đồng chuyển nhượng công chứng trong thời hạn này thì bị phạt cọc theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015. Ông L1, bà K và ông N cam kết thửa 240 không nằm trong quy hoạch đất nông nghiệp tại Hợp đồng gia hạn đặt cọc đất ngày 01/3/2023 nhưng trong thời hạn này bên bán đã không thực hiện được cam kết này vì tại Văn bản số 608/CN.VPĐKĐĐ ngày 03 tháng 3 năm 2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ tại huyện Đ trả lời cho ông L1 có nội dung xác định thửa 240 là thuộc quy hoạch đất nông nghiệp (LUC). Tuy nhiên, trường hợp này Hội đồng xét xử xác định bên bán không thực hiện được thỏa thuận đã cam kết là do sự kiện khách quan, không phải lỗi của bên bán, xác định bên bán không vi phạm thỏa thuận nên không phải bị phạt cọc trong trường hợp bên mua có yêu cầu phạt cọc theo quy định tại điểm d mục 1 phần I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[7] Tuy nhiên, do ông L1, bà K và ông N đã không thực hiện được nghĩa vụ đã cam kết trong thời hạn đặt cọc làm cho mục đích của bên mua không thể đạt được (đó là sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất 240 ông L sẽ làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng để được lên đất thổ cư) dẫn đến bên mua không đồng ý giao kết hợp đồng chuyển nhượng trong thời hạn đặt cọc. Do đó sau khi hết thời hạn đặt cọc (ngày 01/4/2023) thì đến ngày 07/4/2023 ông L làm đơn khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc là phù hợp với quy định tại Điều 425 Bộ

luật Dân sự 2015. Theo đó bên bán là ông L1, bà K và ông N phải hoàn trả số tiền cọc đã nhận 3.500.000.000 đồng cho ông L là phù hợp với quy định tại Điều 427 Bộ luật Dân sự 2015.

[8] Việc bị đơn kháng cáo, Viện kiểm sát kháng nghị trên cơ sở căn cứ vào Văn bản số 3104/CN.VPĐKĐĐ ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ để xác định tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc và trong thời hạn đặt cọc (01/3 – 01/4/2023) thì thửa đất 240 là thuộc vùng quy hoạch đất ở tại nông thôn [theo Quyết định số 2798/QĐ-UBND ngày 14/8/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh L; Quyết định số 12106/QĐ-UBND ngày 22/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh L (đã được sửa đổi bổ sung)] nên cho rằng bị đơn đã thực hiện đúng cam kết mà nguyên đơn không đồng ý giao kết hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm hợp đồng đặt cọc nên phải bị mất tiền đặt cọc. Xét thấy, theo Văn bản số 3104/CN.VPĐKĐĐ thì Quyết định số 12106/QĐ-UBND ngày 22/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh L ban đầu cũng xác định thửa đất 240 là thuộc vùng quy hoạch đất nông nghiệp, chỉ sau khi sửa đổi bổ sung quyết định này thì mới xác định thửa đất 240 là thuộc vùng quy hoạch đất ở tại nông thôn. Hơn nữa, việc xác định bên nào vi phạm hợp đồng đặt cọc thì chỉ xem xét trong thời hạn đặt cọc, trong thời hạn đặt cọc bị đơn không thực hiện đúng cam kết vì lý do khách quan nên chỉ phải trả tiền cọc cho nguyên đơn, còn Văn bản số 3104/CN.VPĐKĐĐ ban hành sau thời hạn đặt cọc, thời điểm này ông L đã khởi kiện ra Tòa án, còn trong thời hạn đặt cọc các bên chỉ biết thửa đất 240 là thuộc vùng quy hoạch đất nông nghiệp, chứ không phải đất ở tại nông thôn. Vì vậy ông L1, bà K và ông N và Viện kiểm sát căn cứ vào văn bản này để cho rằng ông L là bên vi phạm hợp đồng đặt cọc nên phải bị mất tiền cọc là không có căn cứ.

[9] Đối với kháng nghị về án phí dân sự sơ thẩm: Xét thấy bản án sơ thẩm tuyên ông L1, bà K và ông N phải liên đới chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 3.500.000.000 đồng là không chính xác vì ông L1, bà K và ông N phải liên đới trả cho ông L 3.500.000.000 đồng tiền cọc nên chỉ chịu án phí là 102.000.000 đồng. Do ông L1 là người cao tuổi có yêu cầu xin miễn án phí nên được miễn án phí nên bà K và ông N phải liên đới chịu 68.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Vì vậy, cần chấp nhận một phần kháng nghị về phần này.

[10] Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của ông L1, bà K và ông N; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà K và ông N mỗi người phải chịu 300.000 đồng; ông L1 được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[12] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc L1, bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Minh N.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa.

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 272/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 235, 483 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 117, 288, 328, 357, 401, 425, 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 12, 14, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy L tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc" với ông Nguyễn Ngọc L1, bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Minh N.

- Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 24 tháng 11 năm 2022 (thể hiện tại giấy nhận cọc ngày 24 tháng 11 năm 2022 và hợp đồng gia hạn đặt cọc đất ngày 01 tháng 3 năm 2023) giữa ông Nguyễn Duy L với ông Nguyễn Ngọc L1, bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Minh N.

- Buộc ông Nguyễn Ngọc L1 và bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Minh N phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Duy L số tiền đặt cọc là 3.500.000.000 đồng.

Kể từ bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Buộc ông Nguyễn Duy L trả lại cho ông Nguyễn Ngọc L1 và bà Nguyễn Thị K2 01 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 502388, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 814QSDĐ/0714-LA do UBND huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 27 tháng 11 năm 2001 đối với thửa đất số 240, tờ bản đồ số 24, diện tích 2.308m^2 và thửa đất số 239, tờ bản đồ số 24, diện tích 2.318m^2, tại địa chỉ xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Buộc ông Nguyễn Duy L trả lại cho ông Nguyễn Minh N 01 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất số DK 649343, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 18405 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 22 tháng 3 năm 2023 đối với thửa đất số 240, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.805,0m^2, tại địa chỉ xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Trong trường hợp ông Nguyễn Duy L không trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Ngọc L1, bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Minh N thì ông Nguyễn Ngọc L1, bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Minh N có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Ngọc L1 được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Minh N phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 68.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Duy L tiền tạm ứng án phí đã nộp là 51.600.000 đồng theo các biên lai thu số 3525 – 3527 cùng ngày 04 tháng 5 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

3. Về án phí phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Minh N mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí mà bà K và ông N mỗi người đã nộp 300.000 đồng theo các Biên lai thu số 0001968 và số 0005905 cùng ngày 05/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa; bà K và ông lợi đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

- Ông Nguyễn Ngọc L1 được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

4. Trường hợp bản án, quyết định 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.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc