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

Bản án số: 93/2023/DS-PT
Ngày 08 – 5 – 2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Giang Thị Cẩm Thúy

Các Thẩm phán: Ông Trương Thanh Dũng

Bà Huỳnh Thị Kiều Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Mỹ Linh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Thu - Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 17/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 02 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 124/2022/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 77/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Lê Trúc A, sinh năm 1983 và anh Lê Văn V, sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: Số 26, đường Võ Thị Sáu, Khóm 7, Phường 3, thành phố B, tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Lê Trúc A và anh Lê Văn V: Ông Cao Quốc B, sinh năm 1964; địa chỉ: Ấp Thị Trấn A, thị trấn H, huyện H, tỉnh B (có mặt).

Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Tấn Đ, sinh năm 1954 (vắng mặt).

2. Bà Lê Thị H, sinh năm 1955 (vắng mặt).

3. Anh Trần Quốc P, sinh năm 1980 (vắng mặt).

4. Chị Nguyễn Thị Thúy V, sinh năm 1980.

Cùng địa chỉ: Số 140/8, Khóm 1, Phường 7, thành phố B, tỉnh B. Chỗ ở hiện nay: Ấp C, thị trấn Châu H, huyện V, tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Thúy V: Chị Lê Ngọc Ng, sinh năm 1981. Địa chỉ: Số 158, đường Hòa B, Phường 3, thành phố B, tỉnh B (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Các bị đơn ông Nguyễn Tấn Đ, bà Lê Thị H, anh Trần Quốc P và chị Nguyễn Thị Thúy V.

- *Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 21 tháng 02 năm 2022, Đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 28/6/2022 và lời khai tại Tòa án, ông Cao Quốc B là người đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn trình bày:

Ngày 26/10/2020, giữa chị Lê Trúc A, anh Lê Văn V và chị Nguyễn Thị Thúy V, anh Trần Quốc P thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất được nhà nước bố trí tái định cư cho hộ ông Nguyễn Tấn Đ (chị V, anh P là thành viên hộ ông Nguyễn Tấn Đ được tái định cư) tại Dự án khu dân cư bến xe – Bộ đội biên phòng đến đường tránh Quốc lộ 1A (Khu tái định cư Dự án khu dân cư Tràng An), vị trí Lô C3, nền 22, đường Số 10, diện tích 5*19,26 = 96,3m^2; loại đất ở đô thị; giá chuyển nhượng 700.000.000 đồng. Để đảm bảo cho giao dịch chuyển nhượng, chị A, anh V đã đặt cọc cho chị V, anh P số tiền 450.000.000 đồng và trả trước tiền chuyển nhượng 56.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng này ông Đ, bà H đều biết và không phản đối, các thành viên trong hộ cùng sử dụng số tiền đặt cọc, trả trước để trang trãi cuộc sống chung.

Ngày 21/02/2022, chị A, anh V có đơn yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh, chị với hộ gia đình ông Nguyễn Tấn Đ đối với vị trí đất, diện tích nói trên. Tuy nhiên, trong quá trình thu thập chứng cứ, chị A, anh V phát hiện hộ ông Nguyễn Tấn Đ đã chuyển nhượng diện tích đất mà chị A, anh V đã đặt cọc chuyển nhượng cho người khác. Do hộ gia đình ông Nguyễn Tấn Đ đã tự ý hủy việc chuyển nhượng, vi phạm hợp đồng đặt cọc, đối tượng chuyển nhượng đã do người khác đứng tên sử dụng nên chị A, anh V thay đổi yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nữa, yêu cầu ông Nguyễn Tấn Đ, bà Lê Thị H, anh Trần Quốc P và chị Nguyễn Thị Thúy V trả lại số tiền cọc đã nhận là 450.000.000 đồng, đồng thời phạt cọc với số tiền 450.000.000 đồng, trả lại số tiền đã nhận thêm là 56.000.000 đồng, tổng cộng 956.000.000 đồng. Không yêu cầu tính lãi đến ngày xét xử sơ thẩm, nhưng sau ngày xét xử phải trả lãi cho chị A, anh V theo quy định của pháp luật.

Bị đơn là chị Nguyễn Thị Thúy V do chị Lê Ngọc Ng là người đại diện theo ủy quyền trình bày: 02 hợp đồng đặt cọc ghi ngày 26/8/2019 và ngày 26/10/2020 là do chị Nguyễn Thị Thúy V và anh Trần Quốc P trực tiếp ký tên. Ngày 26/8/2019, chị V

và anh P nhận cọc 200.000.000 đồng; ngày 26/10/2020, chị V và anh P nhận tiếp số tiền 450.000.000 đồng, nhưng bao gồm luôn cả số tiền của nhận cọc ngày 26/8/2019. Tổng số tiền chị V, anh P nhận từ 02 hợp đồng đặt cọc là 450.000.000 đồng. Chị V và anh P nhận số tiền 450.000.000 đồng này thực chất là tiền vay. Thời hạn kể từ trước ngày 26/8/2019 vay nhiều lần và đến ngày 26/8/2019 chốt số tiền gốc, lãi là 200.000.000 đồng nên chị V và anh P đã ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 26/8/2019, sau đó chị V và anh P tiếp tục vay thêm tiền của chị A và anh V nên đến này 26/10/2020 cả gốc, lãi và số tiền 200.000.000 đồng được ghi trong hợp đồng đặt cọc ngày 26/8/2019 thành số tiền 450.000.000 đồng được ghi trong hợp đồng đặt cọc ngày 26/10/2020. Các lần vay cụ thể số tiền bao nhiêu chị V không nhớ, nhưng lãi suất vay thỏa thuận khoảng 10%/tháng. Mặc dù thời điểm đầu là chị V, anh P vay tiền của chị A, anh V, nhưng đến ngày 26/8/2019, giữa chị A, anh V với chị V, anh P đã thỏa thuận chuyển số tiền vay 200.000.000 đồng này qua cho việc đặc cọc để mua đất, tại thời điểm thỏa thuận đặt cọc này ông Đ, bà H là cha mẹ ruột của chị V có hứa cho chị V một nền đất nếu gia đình chị được cấp 02 nền tái định cư nên chị V, anh P mới ký kết hợp đồng với chị A, anh V. Hợp đồng đặt cọc ngày 26/10/2020 có thỏa thuận ngày 26/8/2021 thì chị A, anh V sẽ trả tiếp cho chị V, anh P số tiền 250.000.000 đồng còn lại thì chị V, anh P sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị A, anh V nhưng chị A, anh V đã không thực hiện đúng cam kết trả tiền nên chị A, anh V phải mất số tiền đặt cọc 450.000.000 đồng. Khi chị V, anh P nhận đặt cọc 450.000.000 đồng để chuyển nhượng nền đất mà ông Đ, bà H cho thì ông Đ, bà H có biết sự việc này. Thời điểm ông Đ, bà H biết khi nào thì chị không xác định được. Vì những lý do như trình bày trên nên chị V không đồng ý việc trả lại tiền cọc số tiền 450.000.000 đồng và phạt cọc 450.000.000 đồng theo yêu cầu của anh V, chị A. Ngoài ra, chị V có nhận số tiền 56.000.000 đồng trả trước nên đồng ý một mình chị V trả cho chị A, anh V.

Ông Nguyễn Tấn Đ, bà Lê Thị H, anh Trần Quốc P vắng mặt trong quá trình Tòa án sơ thẩm giải quyết nên không có ý kiến trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 124/2022/DS-ST ngày 29/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Lê Trúc A, anh Lê Văn V đối với ông Nguyễn Tấn Đ, bà Lê Thị H, anh Trần Quốc P và chị Nguyễn Thị Thúy V.

Buộc ông Nguyễn Tấn Đ, bà Lê Thị H, anh Trần Quốc P và chị Nguyễn Thị Thúy V có trách nhiệm liên đới trả cho chị Lê Trúc A, anh Lê Văn V số tiền đặt cọc 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng); cụ thể: Ông Nguyễn Tấn Đ và bà Lê Thị H có nghĩa vụ trả cho chị Lê Trúc A, anh Lê Văn V số tiền 225.000.000 đồng (Hai trăm hai mươi lăm triệu đồng), chị Nguyễn Thị Thúy V và anh Trần Quốc P có nghĩa vụ trả cho chị Lê Trúc A, anh Lê Văn V số tiền 225.000.000 đồng (Hai trăm hai mươi lăm triệu đồng).

Buộc ông Nguyễn Tấn Đ, bà Lê Thị H, anh Trần Quốc P và chị Nguyễn Thị Thúy V phải trả cho chị Lê Trúc A, anh Lê Văn V số tiền phạt cọc 450.000.000 đồng

(Bốn trăm năm mươi triệu đồng); cụ thể: Ông Nguyễn Tấn Đ và bà Lê Thị H có nghĩa vụ trả cho chị Lê Trúc A, anh Lê Văn V số tiền 225.000.000 đồng (Hai trăm hai mươi lăm triệu đồng), chị Nguyễn Thị Thúy V và anh Trần Quốc P có nghĩa vụ trả cho chị Lê Trúc A, anh Lê Văn V số tiền 225.000.000 đồng (Hai trăm hai mươi lăm triệu đồng).

Buộc ông Nguyễn Tấn Đ, bà Lê Thị H, anh Trần Quốc P và chị Nguyễn Thị Thúy V phải trả cho chị Lê Trúc A, anh Lê Văn V số tiền 56.000.000 đồng (Năm mươi sáu triệu đồng); cụ thể: Ông Nguyễn Tấn Đ và bà Lê Thị H có nghĩa vụ trả cho chị Lê Trúc A, anh Lê Văn V số tiền 28.000.000 đồng (Hai mươi tám triệu đồng), chị Nguyễn Thị Thúy V và anh Trần Quốc P có nghĩa vụ trả cho chị Lê Trúc A, anh Lê Văn V số tiền 28.000.000 đồng (Hai mươi tám triệu đồng).

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Tấn Đ, bà Lê Thị H, anh Trần Quốc P và chị Nguyễn Thị Thúy V có trách nhiệm liên đới chịu 10.502.000 đồng. Chị Lê Trúc A, anh Lê Văn V đã tạm nộp và chi xong số tiền 10.502.000 đồng. Buộc ông Nguyễn Tấn Đ, bà Lê Thị H, anh Trần Quốc P và chị Nguyễn Thị Thúy V có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho chị Lê Trúc A, anh Lê Văn V số tiền 10.502.000 đồng; cụ thể: Ông Nguyễn Tấn Đ và bà Lê Thị H có nghĩa vụ trả cho chị Lê Trúc A, anh Lê Văn V số tiền 5.252.000 đồng, chị Nguyễn Thị Thúy V và anh Trần Quốc P có nghĩa vụ trả cho chị Lê Trúc A, anh Lê Văn V số tiền 5.252.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lãi suất chậm thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 10 tháng 01 năm 2023, đồng bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn.

Ngày 01 tháng 02 năm 2023, Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi kháng nghị đề nghị sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm dân sự số 124/2022/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi theo hướng không chấp nhận yêu cầu phạt cọc và yêu cầu của nguyên đơn về trách nhiệm liên đới của ông Đ, bà H về trả tiền cọc, phạt cọc và chi phí giám định, án phí.

Tại phiên tòa, người kháng cáo vẫn giữ nguyên kháng cáo, Viện kiểm sát giữ nguyên kháng nghị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Thị Thúy V, anh Trần Quốc P, chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tấn Đ và bà Lê Thị H, chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 124/2022/DS-ST ngày 29/12/2022

của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu theo hướng: chấp nhận yêu cầu đòi tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền trả trước của nguyên đơn chị Lê Trúc A, anh Lê Văn V đối với bị đơn chị Nguyễn Thị Thúy V và anh Trần Quốc P, buộc chị V, anh P có trách nhiệm trả cho chị Trúc A, anh V số tiền 506.000.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu đòi tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền trả trước của nguyên đơn chị Lê Trúc A, anh Lê Văn V đối với bị đơn ông Nguyễn Tấn Đ, bà Lê Thị H cùng có trách nhiệm trả số tiền 506.000.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn chị Lê Trúc A, anh Lê Văn V đối với các bị đơn ông Nguyễn Tấn Đ, bà Lê Thị H, anh Trần Quốc P và chị Nguyễn Thị Thúy V số tiền 450.000.000 đồng. Buộc chị V, anh P cùng chịu chi phí giám định số tiền 10.502.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của các bị đơn nộp trong thời hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu trong hạn luật định. Căn cứ vào các Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự, được chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của các bị đơn về không đồng ý trả số tiền đặt cọc 450.000.000 đồng:

Ngày 26/8/2019 giữa chị V, anh P với chị Trúc A có thỏa thuận chuyển nhượng một nền đất thổ cư trong khu dân cư Tràng An diện tích 96,3m^2 với giá 700.000.000 đồng, chị A đặt cọc trước 200.000.000 đồng, thời gian đặt cọc là 02 năm. Ngày 26/10/2020, chị V, anh P với chị Trúc A tiếp tục thỏa thuận đặt cọc thêm 250.000.000 đồng, tổng cộng số tiền đặt cọc là 450.000.000 đồng. Xét Hợp đồng đặt cọc đề ngày 26/10/2020 thể hiện nội dung "*chị V và anh P là người đại diện cho ông Nguyễn Tấn Đ"* để thỏa thuận chuyển nhượng đất cho chị A là không có căn cứ. Bởi lẽ, tại hợp đồng này không thể hiện sự đồng ý hay văn bản ủy quyền nào của ông Đ. Chị V, anh P thừa nhận có ký vào 02 hợp đồng đặt cọc này nhưng chị V cho rằng do chị vay mượn chị A nhiều lần trong đó có tiền vay và tiền lãi nên chị A gộp lại thành số tiền đặt cọc nhưng chị V không có tài liệu chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình số tiền đặt cọc là tiền vay và lãi gộp lại thành số tiền đặt cọc. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc chị V, anh P có trách nhiệm trả cho chị A, anh V số tiền 450.000.000 đồng là có căn cứ. Tuy nhiên, tài sản mà chị V, anh P thỏa thuận chuyển nhượng cho chị Trúc A và anh V là tài sản của Hộ gia đình do ông Đ làm chủ hộ, chứ không phải là tài sản riêng của chị V, anh P, nhưng chị V, anh P tự ý thỏa thuận chuyển nhượng cho chị Trúc A và anh V khi chưa có sự thống nhất của ông Đ và bà H (thành viên hộ gia đình) là trái quy định của pháp

luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ và bà H. Mặc dù trong quá trình xác minh, thu thập chứng cứ, có thể hiện ông Đ, bà H có biết việc chị V và anh P có giao dịch chuyển nhượng đất (chế độ tái định cư của hộ), nhưng biết sau khi giao dịch nên không đủ căn cứ xác định ông Đ và bà H thống nhất cho anh P và chị V chuyển nhượng đất của hộ gia đình do ông Đ trực tiếp đứng tên nên không có căn cứ buộc ông Đ, bà H phải cùng chịu trách nhiệm trả số tiền đặt cọc 450.000.000 đồng. Do đó, có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Đ, bà H.

[4] Xét kháng cáo của các bị đơn không đồng ý trả số tiền phạt cọc 450.000.000 đồng và kháng nghị của Viện KSND huyện Vĩnh Lợi cho rằng Bản án sơ thẩm tuyên buộc chị V, anh P, ông Đ, bà H trả tiền phạt cọc 450.000.000 đồng cho chị Trúc A, anh V là chưa đủ căn cứ.

[4.1] Hội đồng xét xử nhận thấy, tại thời điểm chị V, anh P ký hợp đồng đặt cọc với chị Trúc A thì chị V, anh P không có tài sản là quyền sử dụng đất và không có căn cứ để xác định chị V và anh P có tài sản trong tương lai. Trước khi ký Hợp đồng đặt cọc, chị Trúc A và anh V đều biết chị V, anh P không có tài sản để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng vẫn ký hợp đồng đặt cọc nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã nêu trên là không đúng quy định của pháp luật. Bản án sơ thẩm nhận định: "*đối tượng giao dịch hợp đồng đặt cọc là nền tái định cư của hộ ông Nguyễn Tấn Đ. Ông Đ, bà H đã hứa cho chị V, anh P diện tích đất này để chuyển nhượng cho chị A, anh V khi được cấp quyền sử dụng"*. Tòa án căn cứ vào thông báo giải phóng mặt bằng, niêm yết phương án tái định cư số 15/TB.NY-GPMB ngày 20/6/2012 và Quyết định số 365/QĐ-UBND ngày 08/10/2012 của UBND thành phố Bạc Liêu về bố trí nền tái định cư đối với hộ ông Nguyễn Tấn Đ, thời điểm này hộ ông Đ có 04 thành viên gồm: ông Đ, bà H, chị V và anh P. Bản án sơ thẩm cũng nhận định rằng phía nguyên đơn cung cấp file ghi âm có chứa nội dung chị V, anh P nhận tiền đặt cọc là để sử dụng chung trong gia đình và khẳng định ông Đ, bà H biết rõ giao kết hợp đồng đặt cọc, hứa cho chị V, anh P diện tích đất được ghi trong hợp đồng đặt cọc là có thật, các chứng cứ trùng khớp với nội dung ghi âm, không mâu thuẫn nhau. Bản án sơ thẩm nhận định như trên là chưa đủ căn cứ. Do ông Đ, bà H chỉ là hứa cho chị V, anh P một nền tái định cư trong trường hợp ông Đ được cấp 02 nền, khi ông Đ hứa là ông Đ chưa được công ty Tràng An ký hợp đồng chuyển nhượng, đến ngày 17/8/2021 công ty Tràng An mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ 01 nền tái định cư với diện tích 96,2m^2 (bút lục 73 - 75). Như vậy, thời điểm chị V, anh Đức thỏa thuận chuyển nhượng một nền tái định cư cho chị A, anh V và ký hợp đồng đặt cọc lần đầu ngày 26/8/2019 và lần 2 là ngày 26/10/2020 thì chị V, anh P không có tài sản là diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng.

[4.2] Như vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị V, anh P với chị Trúc A, anh V là trái quy định pháp luật nên vô hiệu và không có giá trị pháp lý kể từ khi xác lập nên Hợp đồng đặt cọc ngày 26/10/2020 giữa các bên đương sự cũng vô hiệu. Theo khoản 1 Điều 131 Bộ luật dân sự quy định hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ

dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập và khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự quy định 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. Từ quy định đó xác định giao dịch đặt cọc vô hiệu ngay từ khi xác lập và không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn đối với các bị đơn số tiền 450.000.000 đồng. Do đó, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của các bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát về số tiền phạt cọc.

[5] Xét kháng cáo các bị đơn không đồng ý trả số tiền 56.000.000 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy, tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Nguyễn Thị Thúy V thừa nhận chị V có nhận số tiền 56.000.000 đồng của chị Trúc A và đồng ý trả nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn chị Trúc A và anh V là có căn cứ. Tuy nhiên, chị V chỉ thừa nhận có nhận số tiền này là do chị tự nhận của chị Trúc A, không liên quan đến ông Đ, bà H và nguyên đơn cũng không có chứng cứ chứng minh ông Đ, bà H biết và sử dụng số tiền này nên không có căn cứ buộc ông Đ, bà H cùng có trách nhiệm trả số tiền này cho nguyên đơn. Mặt khác, chị V và anh P đang trong thời kỳ hôn nhân nên cấp sơ thẩm buộc anh P cùng chị V trả số tiền 56.000.000 đồng cho nguyên đơn là có căn cứ. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của chị V, anh P. Có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Đ, bà H.

[6] Xét kháng cáo của các bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát về chi phí giám định, án phí:

[6.1] Đối với chi phí giám định: Hội đồng xét xử nhận thấy, Từ khi cấp sơ thẩm thụ lý đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, các bị đơn không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, riêng chị V có người đại diện theo ủy quyền có ý kiến tại Bản tự khai ngày 26/5/2022 "*bà Nguyễn Thị Thúy V không đồng ý với yêu cầu của bà Lê Trúc A và ông Lê Văn V vì bà cho rằng không có thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Anh, ông Vũ*" (bút lục số 103). Như vậy, bị đơn chị Nguyễn Thị Thúy V không thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn nên nguyên đơn mới yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ ký của chị V, anh V. Ngày 31/8/2022, cấp sơ thẩm có quyết định trưng cầu giám định chữ ký anh P, chị V và có kết quả giám định chữ ký ngày 22/9/2022. Ngày 09/11/2022, người đại diện theo ủy quyền của chị V mới thừa nhận chị V, anh P trực tiếp ký tên vào 02 hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bút lục số 217) là thừa nhận sau khi có kết quả giám định. Vì vậy, có căn cứ buộc chị V, anh P phải chịu chi phí giám định 10.502.000 đồng nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thúy V và anh Trần Quốc P. Mặt khác, việc giám định chữ ký này không liên quan đến ông Đ, bà H và như phân tích ở phần trên nên cấp sơ thẩm buộc ông Đ bà H cùng chịu chi phí giám định là chưa phù hợp. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Đ, bà H và chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát.

[6.2] Đối với kháng nghị về án phí: Như đã nhận định ở trên, không có căn cứ buộc ông Đ, bà H cùng có trách nhiệm trả tiền cọc, phạt cọc, tiền trả trước cho

nguyên đơn nên ông Đ, bà H không phải chịu án phí và án phí các đương sự phải chịu sẽ được tính lại theo quy định của pháp luật nên kháng nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ và nên chấp nhận.

[7] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Thị Thúy V, anh Trần Quốc P, chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tấn Đ, bà Lê Thị H; chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 124/2022/DS-ST ngày 29/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Các bị đơn không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Thị Thúy V, anh Trần Quốc P, chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tấn Đ, bà Lê Thị H; chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát huyện Vĩnh Lợi. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 124/2022/DS-ST ngày 29/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

Áp dụng khoản 1 Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 161, khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn chị Lê Trúc A và anh Lê Văn V đối với bị đơn anh Trần Quốc P và chị Nguyễn Thị Thúy V về yêu cầu trả số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số tiền 450.000.000 đồng và số tiền trả trước 56.000.000 đồng.

2. Buộc anh Trần Quốc P và chị Nguyễn Thị Thúy V có trách nhiệm trả cho chị Lê Trúc A, anh Lê Văn V số tiền đặt cọc 450.000.000 đồng và số tiền trả trước 56.000.000 đồng, tổng cộng 506.000.000 đồng (năm trăm lẻ sáu triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Lê Trúc A và anh Lê Văn V đối với bị đơn ông Nguyễn Tấn Đ, bà Lê Thị H về yêu cầu trả số tiền đặt cọc

chuyển nhượng quyền sử dụng đất 450.000.000 đồng và tiền trả trước 56.000.000 đồng cùng với anh Trần Quốc P và chị Nguyễn Thị Thúy V.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Lê Trúc A và anh Lê Văn V đối với các bị đơn ông Nguyễn Tấn Đ, bà Lê Thị H, anh Trần Quốc P và chị Nguyễn Thị Thúy V về yêu cầu phạt cọc số tiền 450.000.000 đồng.

5**.** Về chi phí tố tụng: Anh Trần Quốc P và chị Nguyễn Thị Thúy V phải chịu chi phí giám định số tiền 10.502.000 đồng. Chị Lê Trúc A, anh Lê Văn V đã tạm nộp và chi xong số tiền 10.502.000 nên buộc anh Trần Quốc P và chị Nguyễn Thị Thúy V có trách nhiệm hoàn trả cho chị Lê Trúc A, anh Lê Văn V số tiền 10.502.000 đồng (Mười triệu năm trăm lẻ hai ngàn đồng).

6**.** Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Trần Quốc P và chị Nguyễn Thị Thúy V phải chịu án phí không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) và án phí có giá ngạch số tiền 24.240.000 đồng (Hai mươi bốn triệu hai trăm bốn mươi ngàn đồng), nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

Chị Lê Trúc A, anh Lê Văn V phải chịu án phí có giá ngạch số tiền 22.000.000 đồng (hai mươi hai triệu đồng); chị Trúc A, anh V đã dự nộp 12.420.000 đồng theo Biên lai thu số 0000899 ngày 04/3/2022 và Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001083 ngày 04/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu được đối trừ, chị A, anh V còn phải nộp thêm số tiền 9.580.000 đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Các bị đơn không phải chịu, chị Nguyễn Thị Thúy V đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001390 ngày 12 tháng 01 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu được được hoàn lại đủ.

7. 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện Vĩnh Lợi;
- CCTHADS huyện Vĩnh Lợi;
- Đương sự;

- Lưu Tổ HCTP, hồ sơ vụ án.

Giang Thị Cẩm Thúy