

Bản án số: 159/2023/DS-PT
Ngày: 06/9/2023.
V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Viết Hùng
Các Thẩm phán: Ông Bùi Thanh Thảo
Bà Lê Hồng Hạnh

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hậu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Quang – Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước.

Trong các ngày 30 tháng 8 năm 2023 và ngày 06 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 73/2023/TLPT-DS ngày 18 tháng 5 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện LN, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 117/2023/QĐXXPT-DS ngày 04 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Trần Tuấn A; sinh năm: 1981

Địa chỉ: Ấp 6A, xã LT, huyện LN, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Chánh T; sinh năm: 1995.

Địa chỉ: Ấp HT, xã LT, huyện LN, tỉnh Bình Phước.

- *Bị đơn:*
1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1956.
 2. Bà Nguyễn Thị D; sinh năm: 1962.

Cùng địa chỉ: Ấp 8A, xã LH, huyện LN, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn H1; sinh năm: 1982.

Địa chỉ: Số 243/56/6 H, phường PL, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Do có kháng cáo của bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện đề ngày 14/10/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Nguyễn Chánh T trình bày:

Ngày 30 tháng 11 năm 2021, ông Trần Tuấn A có đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại ấp 8A, xã LH, huyện LN, tỉnh Bình Phước, đất có diện tích chiều ngang mặt đường liên xã là 40m, chiều ngang mặt đập LH là 25m, chiều dài từ đường xuống đập khoảng 90m, giá chuyển nhượng là 2.720.000.000 đồng (Hai tỷ bảy trăm hai mươi triệu đồng) thời hạn chuyển nhượng là ngày 30/03/2022. Ông Trần Tuấn A đã đặt cọc lần thứ nhất vào ngày 30/11/2021 là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) lần thứ 2 vào ngày 13 tháng 4 năm 2022 là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Tổng cộng 02 lần đặt cọc là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

Các bên thỏa thuận bên bán sẽ giao sổ và ra tên cho bên mua. Tuy nhiên, từ tháng 5 năm 2022 cho đến nay ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị D không thực hiện nghĩa vụ tách thửa và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên cho ông Tuấn A. Ông Tuấn A đã nhiều lần nhắc nhở nhưng ông H, bà D vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay ông Trần Tuấn A yêu cầu Tòa án nhân dân huyện LN giải quyết như sau:

- Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy nhận cọc) được ký kết vào ngày 30/11/2021 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị D với ông Trần Tuấn A.

- Yêu cầu ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị D liên đới trả số tiền đã đặt cọc là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) và số tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng). Tổng cộng là 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng).

Ngoài ra, trong quá trình nghị án kéo dài, ngày 20/3/2023 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã có đơn gửi Tòa án về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với: “ Yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị D liên đới trả số tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng)

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – ông Nguyễn Văn H1 trình bày:*

Ngày 30/11/2021, ông H và bà D có thỏa thuận đặt cọc với ông Trần Tuấn A để bảo đảm các bên tiến đến ký kết hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa

đất số 45 có vị trí mặt tiền đường nhựa liên xã là 40m, mặt sau giáp đập LH là 25m và chiều dài khoảng 90m và tài sản gắn liền với đất (vườn tiêu).

Theo thỏa thuận trong giấy nhận cọc thì bên bán thực hiện thủ tục làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên thực tế là do bên mua thực hiện vì bên mua làm ở Thị hành án, hiểu biết pháp luật.

Do bên bán đã giao đất cho bên mua, đồng thời bên mua đã chặt cây tiêu, san lấp mặt bằng. Sau khi bên mua hoàn thiện các thủ tục pháp lý của thửa đất thì bên bán sẽ ra ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng và nhận số tiền còn lại. Tuy nhiên, cho đến nay thì bên mua vẫn chưa thực hiện. Đây là lỗi của bên mua.

Các bên thỏa thuận bên mua phải thực hiện toàn bộ thủ tục để các bên tiến tới thực hiện hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, điều này được thể hiện thông qua việc giao tiền cọc lần thứ hai vào ngày 13/4/2022 với 02 mục đích: Cho bên mua gia hạn thêm thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc; để đảm bảo giá trị tài sản trên đất vì bên mua đã chặt cây tiêu và cho san lấp mặt bằng.

Nay các bị đơn, yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Yêu cầu công nhận hiệu lực thỏa thuận giữa bị đơn - ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị D với nguyên đơn - ông Trần Tuấn A về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Ấp 8A, xã LH, huyện LN, tỉnh Bình Phước, diện tích: Chiều ngang mặt đường nhựa liên xã là 40m, chiều ngang mặt giáp đập LH là 25m, chiều dài khoảng 90m và tài sản gắn liền với đất (vườn tiêu đang cho trái), với giá chuyển nhượng là 2.720.000.000 đồng (Hai tỷ bảy trăm hai mươi triệu đồng)

- Yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Ấp 8A, xã LH, huyện LN, tỉnh Bình Phước, diện tích: Chiều ngang mặt đường nhựa liên xã là 40m, chiều ngang mặt giáp đập LH là 25m, chiều dài khoảng 90m và tài sản gắn liền với đất (vườn tiêu đang cho trái), với giá chuyển nhượng là 2.720.000.000 đồng (Hai tỷ bảy trăm hai mươi triệu đồng)

- Yêu cầu nguyên đơn thanh toán số tiền 2.120.000.000 đồng (Hai tỷ một trăm hai mươi triệu đồng)

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện LN, tỉnh Bình Phước quyết định:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 228, Điều 244, Điều 265, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 328, Điều 117, Điều 123, Điều 408 và Điều 131 Bộ luật dân sự 2015;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Giấy nhận cọc) được ký kết ngày 30/11/2021 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị D với ông Trần Tuấn A.

- Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị D liên đới trả cho ông Trần Tuấn A số tiền là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng)

- Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc phạt cọc với số tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

3. Không chấp nhận đối với các yêu cầu phản tố của bị đơn về việc:

- Công nhận hiệu lực thỏa thuận giữa bị đơn - ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị D với nguyên đơn - ông Trần Tuấn A về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Ấp 8A, xã LH, huyện LN, tỉnh Bình Phước, diện tích: Chiều ngang mặt đường nhựa liên xã là 40m, chiều ngang mặt giáp đập LH là 25m, chiều dài khoảng 90m và tài sản gắn liền với đất (vườn tiêu đang cho trái), với giá chuyển nhượng là 2.720.000.000 đồng (Hai tỷ bảy trăm hai mươi triệu đồng)

- Yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Ấp 8A, xã LH, huyện LN, tỉnh Bình Phước, diện tích: Chiều ngang mặt đường nhựa liên xã là 40m, chiều ngang mặt giáp đập LH là 25m, chiều dài khoảng 90m và tài sản gắn liền với đất (vườn tiêu đang cho trái), với giá chuyển nhượng là 2.720.000.000 đồng (Hai tỷ bảy trăm hai mươi triệu đồng)

- Yêu cầu nguyên đơn thanh toán số tiền 2.120.000.000 đồng (Hai tỷ một trăm hai mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí, chi phí tố tụng và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 31/3/2023, bị đơn Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị

D có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các bên đương sự không thống nhất thỏa thuận với nhau về hướng giải quyết vụ án.

Các đương sự thống nhất không yêu cầu xem xét giải quyết các chi phí đầu tư trên đất cũng như không yêu cầu gì về việc giải quyết bồi thường tài sản trên đất có giá trị 200.000.000 đồng. Xác định diện tích đất chuyển nhượng hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, đại diện ủy quyền của bị đơn còn cung cấp giấy tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả ngày 24/8/2023 của UBND huyện LN, tỉnh Bình Phước.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án Dân sự sơ thẩm đã tuyên.

Bị đơn thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm vì cho rằng cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng như sau:

Không triệu tập người làm chứng là ông Nguyễn Chánh T [ông T ký tên bên làm chứng trong biên bản giao nhận tiền đặt cọc tháng 4/2022 (lần 2)]. Chấp nhận tư cách tố tụng của ông Nguyễn Chánh T là đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Tuấn A là chưa đảm bảo tố tụng dân sự vì ông T là người làm chứng nhưng lại đại diện ủy quyền cho nguyên đơn ông Trần Tuấn A tham gia vụ án là không đảm bảo khách quan vụ án.

Hai bên nguyên đơn và bị đơn xác lập giao kết thỏa thuận hợp đồng đặt cọc nhưng không xác định thời hạn cuối cùng của Hợp đồng đặt cọc, mặc dù có xác định thời hạn 04 tháng nhưng sau đó đã gia hạn thể hiện bằng sự việc thanh toán thêm số tiền đặt cọc 300 triệu đồng tại biên bản giao nhận tiền đặt cọc tháng 4/2022 (lần 2) và không xác định lại thời điểm cuối cùng thực hiện hợp đồng đặt cọc, cho nên không thể xác định bị đơn vi phạm thời hạn thực hiện Hợp đồng đặt cọc để tuyên vô hiệu và buộc bị đơn phải chịu phạt là không có căn cứ vì khi các bên thực hiện giao dịch thì bị đơn có nói rõ cho nguyên đơn biết sự việc này và nguyên đơn đồng ý.

Chưa thu thập chứng cứ để làm rõ hiện trạng quyền sử dụng đất có ai tranh chấp hay không và diện tích đất đang tranh chấp Hợp đồng đặt cọc do ai trực tiếp quản lý, sử dụng để xác định có lỗi hay không và nếu có lỗi thì là lỗi như thế nào và của ai?.

Tại phiên tòa ngày 18/3/2023 ở cấp sơ thẩm, đại diện ủy quyền của nguyên đơn xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bị

đơn trả tiền cọc 600 triệu đồng và bồi thường tiền cọc 600 triệu đồng; tuy nhiên bản án sơ thẩm thể hiện nội dung trong thời gian nghị án thì nguyên đơn nộp đơn xin rút 01 phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu buộc bồi thường tiền cọc 600 triệu đồng nên Đại diện Viện Kiểm sát thay đổi nội dung phát biểu quan điểm và Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ yêu cầu khởi kiện này là không đảm bảo khách quan, vi phạm Tổ tụng dân sự.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử: Kể từ ngày thụ lý vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tổ tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 308 BLTTDS năm 2015; chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn H; Nguyễn Thị D. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 21/3/2023 của TAND huyện LN, tỉnh Bình Phước để giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị D làm trong thời hạn luật định có hình thức, nội dung và thời hạn kháng cáo phù hợp các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 cần xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông H, bà D, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[2.1] yêu cầu kháng cáo của bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm không triệu tập người làm chứng ông Nguyễn Chánh T làm ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ án. Căn cứ theo Điều 77 của Bộ luật tố tụng dân sự thì *người làm chứng là người biết các tình tiết có liên quan đến nội dung vụ việc được đương sự đề nghị, Tòa án triệu tập tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng*. Ông Nguyễn Chánh T là người chứng kiến việc giao nhận tiền đặt cọc lần hai giữa ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị D với ông Trần Tuấn A. Các bên đương sự không đề nghị Tòa án triệu tập ông T với tư cách là người làm chứng vì các bên trA chấp không liên quan đến số tiền nhận đặt cọc mà nội dung tranh chấp giữa các bên đương sự là vi phạm thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc mà các bên đã thỏa thuận nên việc đưa ông T vào tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng là không cần thiết, việc Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập ông T với tư cách người làm chứng không làm ảnh hưởng đến sự thật khách quan vụ án.

[2.2] Đối với kháng cáo cho rằng ông T là người làm chứng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại chấp nhận ông T với tư cách người đại diện ủy quyền của nguyên đơn là vi phạm tố tụng. Như đã phân tích ở mục [2.1] và căn cứ vào nội dung các

bên đương sự thỏa thuận tại giấy nhận cọc ngày 30/11/2021 và biên bản giao nhận tiền đặt cọc tháng 4/2022 (BL:02,03) thì việc cấp sơ thẩm không đưa ông T vào tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng mà chấp nhận ông T tham gia tư cách là người đại diện ủy quyền của nguyên đơn thì cũng không làm thay đổi sự thật khách quan của vụ án.

[2.3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông H, bà D về việc Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét quá trình thỏa thuận giao dịch của các bên cũng như thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc, chưa thu thập chứng cứ để làm rõ hiện trạng quyền sử dụng đất có ai tranh chấp hay không để xác định lỗi thấy rằng:

Căn cứ vào nội dung các bên đương sự thỏa thuận tại giấy nhận cọc ngày 30/11/2021 và biên bản giao nhận tiền đặt cọc tháng 4/2022 (BL:02, 03) thì các bên thống nhất bị đơn ông H, bà D đã nhận tổng số tiền đặt cọc là 600 triệu đồng của nguyên đơn ông Trần Tuấn A và theo thảo thuận tại biên bản giao nhận tiền đặt cọc tháng 4/2022 (BL:03) thì các bên thống nhất tiếp tục thực theo nội dung của Giấy nhận cọc ngày 30/11/2021 (BL:02) ngoài ra, không còn thỏa thuận nào khác điều này chứng minh thông tin về việc diện tích đất các bên chuyển nhượng đã bị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên người khác chưa được công bố trong giao dịch chuyển nhượng chỉ khi khởi kiện ra Tòa án giải quyết thì mới phát hiện và thực tế cho đến nay tại thời điểm xét xử phúc thẩm phía bị đơn ông H, bà D vẫn chưa hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua việc cung cấp giấy tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả ngày 24/8/2023 của UBND huyện LN, tỉnh Bình Phước đây là căn cứ làm cho các bên không thể tiếp tục tiến hành việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vấn đề này phù hợp lời trình bày của đại diện nguyên đơn. Mặt khác, tại nội dung bản tường trình của ông Vũ Văn T1, bà Nguyễn Thị B trình bày thì thửa đất số 45 các bên đương sự giao dịch thực chất của gia đình ông H, bà D nhưng do lúc đo đạc cấp Giấy CNQSDĐ của cơ quan địa chính có sự nhầm lẫn nên thửa đất 45 thể hiện trên Giấy CNQSDĐ của gia đình ông T1, bà B và một phần đất khác của gia đình ông T1, bà B lại thể hiện trên Giấy CNQSDĐ của ông H, bà D vấn đề này được bị đơn ông H, bà D cũng như đại diện ủy quyền của bị đơn là ông H1 thừa nhận nên không cần phải chứng minh. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập Giấy CNQSDĐ của ông T1, bà B cũng không có công văn hỏi UBND huyện LN để làm rõ nguồn gốc diện tích đất, thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ cho ông T1, ông H có đúng trình tự, thủ tục không để làm căn cứ giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa ông Trần Tuấn A với ông H, bà D là có sai sót nhưng không làm ảnh hưởng và không làm thay đổi sự thật khách quan của vụ án. Do đó, không cần hủy án bản như theo đề nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh và kháng cáo của bị đơn mà chỉ nhắc nhở Tòa cấp sơ thẩm nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[2.4] Trường hợp trong thời gian nghị án nguyên đơn nộp đơn xin rút 01 phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu buộc bồi thường tiền cọc 600 triệu đồng nên Đại diện Viện Kiểm sát thay đổi nội dung phát biểu quan điểm và Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ yêu cầu khởi kiện này là không đảm bảo khách quan, vì

phạm Tố tụng dân sự. Thấy rằng: ngày 18/3/2023 Tòa án mở phiên tòa xét xử và tiến hành nghị án kéo dài (BL:68, 69) trong thời gian nghị án thì ngày 20/3/2023 nhận đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đề ngày 19/3/2023 nên ngày 21/3/2023 phiên tòa mở lại để xét hỏi và tranh luận nghe quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa Hội đồng xét xử sơ thẩm nghị án và tuyên án là phù hợp quy định tại khoản 4 Điều 264 và Điều 265 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015. Hơn nữa, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn nên yêu cầu kháng cáo này không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Phía bị đơn ông H, bà D cho rằng khi các bên giao kết hợp đồng đặt cọc đã thông báo cho nguyên đơn biết diện tích đất đang đứng tên người khác nhưng không được nguyên đơn thừa nhận, bị đơn cũng không chứng minh được mình đã thông báo cho nguyên đơn được biết về sự kiện này nên không có cơ sở để xem xét.

Xét thấy, tại thời điểm ông H, bà D giao kết hợp đồng đặt cọc thì diện tích đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà, quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm cũng như cấp phúc thẩm thì ông, bà vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ theo Điều 168 của Luật đất đai thì thời điểm được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho... của người sử dụng đất là khi có giấy chứng nhận; và tại khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai thì một trong các điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là người sử dụng đất phải có giấy chứng nhận. Do đó, hợp đồng đặt cọc để nhằm đảm bảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu tại thời điểm ký kết do vi phạm quy định của pháp luật.

Hậu quả của hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên và các bên khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Phía bị đơn đã nhận 600.000.000 đồng từ nguyên đơn theo giấy nhận cọc lần 1 vào ngày 30/11/2021 số tiền 300.000.000 đồng; lần 2 theo biên bản giao nhận tiền đặt cọc không ghi ngày tháng 4 năm 2022 số tiền 300.000.000 đồng. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2021 (Giấy nhận cọc) vô hiệu và buộc bị đơn hoàn trả 600.000.000 đồng số tiền đã nhận đặt cọc cho nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do bị đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên bị đơn không phải chịu.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị D.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện LN, tỉnh Bình Phước;

Điều 328, Điều 117, Điều 123, Điều 408 và Điều 131 Bộ luật dân sự 2015;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Giấy nhận cọc) được ký kết ngày 30/11/2021 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị D với ông Trần Tuấn A.

- Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị D liên đới trả cho ông Trần Tuấn A số tiền là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng)

- Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc phạt cọc với số tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

3. Không chấp nhận đối với các yêu cầu phản tố của bị đơn về việc:

- Công nhận hiệu lực thỏa thuận giữa bị đơn - ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị D với nguyên đơn - ông Trần Tuấn A về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Ấp 8A, xã LH, huyện LN, tỉnh Bình Phước, diện tích: Chiều ngang mặt đường nhựa liên xã là 40m, chiều ngang mặt giáp đập LH là 25m, chiều dài khoảng 90m và tài sản gắn liền với đất (vườn tiêu đang cho trái), với giá chuyển nhượng là 2.720.000.000 đồng (Hai tỷ bảy trăm hai mươi triệu đồng)

- Yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Ấp 8A, xã LH, huyện LN, tỉnh Bình Phước, diện tích: Chiều ngang mặt đường nhựa liên xã là 40m, chiều ngang mặt giáp đập LH là 25m, chiều dài khoảng 90m và tài sản gắn liền với đất (vườn tiêu đang cho trái), với giá chuyển nhượng là 2.720.000.000 đồng (Hai tỷ bảy trăm hai mươi triệu đồng)

- Yêu cầu nguyên đơn thanh toán số tiền 2.120.000.000 đồng (Hai tỷ một trăm hai mươi triệu đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị D không phải chịu án phí.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện LN trả lại cho nguyên đơn Trần Tuấn A số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0010084 ngày 26/10/2022.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực và 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị D không phải chịu.

6. Trong trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS TX LN;
- TAND TX LN;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Nguyễn Viết Hùng