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

Bản án số: 92/2023/DS-PT
Ngày: 27-4-2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Vân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thanh

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên toà: Bà Hoàng Thị Phương Chi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 35/2023/TLPT-DS ngày 06/3/2023 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 12/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cát Tiên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 95/2023/QĐ-PT ngày 04/4/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lục Hữu T, sinh năm 1968

Địa chỉ: TDP TA, TT ĐT, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn: Ông Phạm Duy L, sinh năm 1979

Địa chỉ: Tổ dân phố B, TT CT, CT, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Thành T1 – Công ty Luật MTV Nguyễn T1 MN.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ông Trần Minh P, sinh năm 1982

Địa chỉ: TDP BA, TT ĐT, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng.

- Ông Điểu K' S, sinh năm 1970,

Địa chỉ: Thôn S, xã TH, CT, tỉnh Lâm Đồng.

- Ông Điểu K' L, sinh năm 1991
- Bà Điểu Thị M, sinh năm 1999
- Ông Điểu K' H, sinh năm 2001
- Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1967
- Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1976

Đều trú tại: Bản buôn G, TT CT, huyện CT, tỉnh Lâm Đồng.

- Bà Điểu Thị G – sinh năm 1796

Địa chỉ: Bản buôn G, TT CT, huyện CT, tỉnh Lâm Đồng.

- Ông Đinh Văn S1 - sinh năm 1976

Địa chỉ: Thôn B, xã QN, huyện CT, tỉnh Lâm Đồng.

- Ông Trương Văn Ch, sinh năm 1965
- Bà Trần Thị Nh, sinh năm 1968

Địa chỉ: Thôn B, xã QN, huyện CT, tỉnh Lâm Đồng.

- Bà Lục Thị H, sinh năm 1970

Địa chỉ: TDP TA, TT ĐT, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng.

- Bà Nguyễn Thị Ng – sinh năm 1987

Địa chỉ: Thôn B, xã QN, huyện CT, tỉnh Lâm Đồng.

Người làm chứng:

- Bà Mã Thị Ng1, sinh năm 1989

Địa chỉ: TDP M, TT ĐT, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng.

- Ông Vũ Đình Th1, sinh năm 1981

Địa chỉ: TDP S, TT CT, CT, tỉnh Lâm Đồng.

Người kháng cáo nguyên đơn ông Lục Hữu T và bị đơn ông Phạm Duy L.

(Ông T, ông L, luật sư có mặt tại phiên toà, bà H có đơn xin xét xử vắng mặt, các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn ông Lục Hữu T trình bày:

Ngày 27/12/2021, giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 9 tờ bản đồ số 13, thửa đất số 4 tờ bản đồ số 12 tổng diện tích là 25.056m^2 tại tiểu khu BCB với số tiền 630.000.000đ. Ông đặt cọc cho ông L số tiền 250.000.000đ có lập hợp đồng đặt cọc ngày 27/12/2021 thời hạn 90 ngày làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền thì ông T giao đủ số tiền còn lại 380.000.000đ, ông L giao cho ông T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Điểu K'S.

Tuy nhiên, khi thực hiện việc công chứng thì Nhà nước tạm ngưng làm thủ tục, khi thực hiện đo đạc hiện trạng đất thì thiếu so với diện tích thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, ông có đề nghị ông L diện tích đất bao nhiêu tính bấy nhiêu nhưng ông L không đồng ý. Nay ông khởi kiện yêu cầu ông L trả cho ông tiền đặt cọc 250.000.000đ và yêu cầu ông L bồi thường tiền phạt cọc là 250.000.000đ theo như hợp đồng đặt cọc các bên ký kết lý do ông L vi phạm hợp đồng đặt cọc do không đủ diện tích theo như hai bên ký kết.

Tại bản khai, lấy lời khai, bị đơn ông Phạm Duy L trình bày: Ông L trình bày giữa ông và ông T có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích là 15.000m^2 và một phần đất chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng số tiền là 630.000.000đ. Ông T đã đặt cọc cho hai lần, lần 1 là 200.000.000đ, lần 2 là 50.000.000đ tổng số tiền là 250.000.000đ hẹn 90 ngày sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại, bên mua chịu trách nhiệm làm thủ tục sang tên, cấp mới, ông chỉ hỗ trợ việc làm thủ tục tuy nhiên đến hẹn bên mua không thanh toán đủ số tiền cho ông nên việc ông T khởi kiện yêu cầu thanh toán tiền cọc và phạt cọc 500.000.000đ ông không đồng ý. Lý do đã hết thời hạn theo hợp đồng đặt cọc ông T không thanh toán đủ số tiền thì mất cọc, ông bán đất là buông sổ. Đối với việc hợp đồng đặt cọc như thế nào ông không đọc kỹ vì thửa đất theo giấy chứng nhận chỉ có thửa hơn 15.000m^2 là của ông, thửa còn lại hơn 9.000m^2 là không phải của ông. Ông không cung cấp hợp đồng đặt cọc mà sẽ cung cấp bản quay video tại phiên Tòa. Yêu cầu ông T trả lại cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính mang tên ông Điểu K'S.

Tại bản khai và biên bản lấy lời khai, văn bản trình bày người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh P trình bày: Ngày 27/12/2021 giữa ông, ông T và ông L có xem xét hiện trạng đất, thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên lập hợp đồng đặt cọc tại nhà ông L. Bà Mã Thị Ng1 là người làm chứng và là người ghi hợp đồng đặt cọc. Theo như thỏa thuận ông L chuyển nhượng quyền sử đất cho ông T 02 thửa đất diện tích hơn 25.000m^2 với số tiền 630.000.000đ. Ông T có đặt cọc cho ông L số tiền 250.000.000đ đây là số tiền của ông T giữa ông và ông T đồng ý mua đất của ông L, tuy nhiên thời điểm mua ông không có tiền nên ông T là người bỏ tiền đặt cọc. Sau khi thực hiện đặt cọc gia đình ông không có điều kiện nên ông T là người mua đất. Vì vậy đối với yêu cầu khởi kiện của ông T ông không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Tại biên bản lấy lời khai bà Mã Thị Ng1 trình bày: Vào ngày 27/12/2021 tại nhà ông L các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng có nhờ bà ghi hợp đồng đặt cọc nội dung hợp đồng là ông L bán cho ông T (chuyển nhượng quyền sử

dụng đất) tại thửa số 4 và thửa số 9 theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích khoảng 2,5 ha với số tiền là 630.000.000đ, ông T đặt cọc cho ông L 250.000.000đ hẹn 90 ngày làm thủ tục chuyển nhượng và giao tiền, giấy chứng nhận mang tên ông Điểu K'S. Trước khi thực hiện việc giao dịch các bên trong đó có bà đi cùng ông L chỉ vị trí đất, các bên thống nhất nên thực hiện việc chuyển nhượng và lập hợp đồng đặt cọc theo yêu cầu của hai bên. Hai bên thống nhất nội dung ký vào hợp đồng đặt cọc. Đối với việc phát sinh tranh chấp bà không biết, không chứng kiến, không yêu cầu gì trong vụ án.

Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Điểu K' S trình bày: Trước đây ông bán đất cho ông B diện tích đất gồm đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01 thửa và phần đất bên ngoài chưa được cấp giấy chứng nhận. Ông giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính và giao đất cho ông B, ông B bán cho ai không biết, sau khi ông L có mời ra địa phương làm thủ tục thì biết đất ông L bán cho ông T. Đối với các vấn đề tranh chấp đất ông không biết, đất này ông đã bán không thuộc quyền sở hữu của ông nên không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ việc nêu trên. Theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà nước cấp cho ông trong đó có 01 thửa là của bà G không biết lý do gì cấp cho ông, hiện nay đất này bà G đang quản lý sử dụng, thời điểm cấp ông không biết và không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Tại biên bản lấy lời khai, đơn xin vắng mặt người có quyền lợi ông Điểu K'L, ông Điểu K'H, bà Điểu Thị M trình bày: Ông Điểu K'S và bà Điểu Thị Giá là bố mẹ ông, bố mẹ ông có diện tích đất ở Tư Nghĩa, bố mẹ ông đã bán cho ông B sau khi bán xong thì mẹ các ông bà đã chết hiện nay đất này không thuộc quyền sở hữu của gia đình nên việc tranh chấp vụ án nêu trên ông bà không có ý hay yêu cầu khởi kiện.

Tại biên bản lấy lời khai Nguyễn Văn B trình bày: Thửa đất tại xã Tư nghĩa nay là xã Quảng Ngãi gia đình ông mua của ông Điểu K'S vào năm 2007 có viết giấy tờ mua bán bằng giấy tay, lâu quá không nhớ ông S1 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất theo hiện trạng sử dụng, hiện trạng giáp ranh đất bà G, ông sử dụng được mấy năm thì ông bán lại cho ông Đinh Văn Ch theo hiện trạng sử dụng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với việc tranh chấp giữa ông T và ông L ông không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Tại biên bản lấy lời khai ông Đinh Văn Ch và bà Trần Thị Nh trình bày: Đối với thửa đất đang tranh chấp mang tên ông Điểu K'S vợ chồng ông mua của ông Nguyễn Văn B diện tích trong giấy là khoảng 15.000m^2 và phần đất bên ngoài chưa cấp giấy chứng nhận có ranh mốc và hiện trạng sử dụng, mua

bán bằng giấy tay và giao giấy chứng nhận mang tên ông Điểu K'S, ông bà sử dụng hiện trạng đất từ khi mua đến khi bán khoảng 8 năm đến năm 2021 thì bán lại cho ông Đinh Văn S1 giao đất và giao giấy chứng nhận cho ông S1, việc mua bán viết giấy tay. Đối với việc tranh chấp giữa ông T và ông L ông, bà không biết, không có ý kiến gì trong vụ việc nêu trên.

Tại biên bản lấy lời khai ông Đinh Văn S1 trình bày: Vào năm 2021 ông có bán cho ông L thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là khoảng 16.000m^2 và phần đất phía dưới không biết có trong giấy chứng nhận không với giá là 245.000.000đ, ông giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất cho ông L sử dụng, các bên chỉ viết giấy tay khi mua đất chỉ biết trong sổ có diện tích khoảng 16.000m^2, đất giáp ranh với đất bà G tôi có hỏi bà G mua liền thửa nhưng bà G không bán. Việc giao dịch giữa ông T và ông L ông không chứng kiến, ông không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ việc nêu trên.

Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Điểu Thị G trình bày: Việc giao dịch giữa ông T và ông L bà không biết. Đối với thửa đất của bà diện tích không nhớ nhưng giáp ranh với đất ông Điểu K'S, nguồn gốc đất là do bà khai phá và sử dụng ổn định lâu dài từ năm 2000 cho đến nay không tranh chấp với ai. Đối với phần diện tích này nhà Nước chưa cấp quyền sử dụng đất do bà là người dân tộc không biết nhiều chữ, miễn đất bà là bà sử dụng không ai tranh chấp. Bà không có yêu cầu gì trong vụ án tranh chấp nêu trên, xin vắng mặt.

Tại văn bản lấy lời khai bà Nguyễn Thị Ng trình bày: Việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lục Hữu T và ông Phạm Duy L bà không biết và không chứng kiến không ký vào hợp đồng đặt cọc. Đối với yêu cầu của ông T buộc bà có nghĩa vụ liên đới thanh toán tiền cọc và phạt cọc thì bà không đồng ý vì ông L không dùng số tiền này vào mục đích gia đình.

Tại biên bản lấy lời khai, tại phiên Tòa người làm chứng ông Vũ Đình Th1 trình bày: Ông có giới thiệu đất của ông L cho các ông T và ông P, ông L là người trực tiếp dẫn ông P, ông T xuống hiện trạng thửa đất chỉ đất và ranh giới đất còn diện tích bao nhiêu không biết. Ngày 27/12/2021 các bên thực hiện lập hợp đồng đặt cọc tại nhà ông L có bà Mã Thị Ng1 người ghi hợp đồng. Ông không chứng kiến việc lập hợp đồng về việc chuyển nhượng diện đất tích bao nhiêu. Chỉ nghe các bên chuyển nhượng diện hơn 2ha đặt cọc 250.000.000đ. Ngoài ra ông không biết và không chứng kiến gì.

Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lục Thị H trình bày: Trong quá trình khởi kiện bà không yêu cầu để ông T khởi kiện vì việc đi lại khó khăn nên để chồng bà ông T đứng đơn, tuy nhiên nguồn

tiền ông T chồng bà đặt cọc cho ông L là tài sản của vợ chồng nên bà yêu cầu ông L và vợ ông L có nghĩa vụ liên đới trả tiền cọc và bồi thường tiền cọc.

Toà án đã tiến hành hoà giải nhưng không thành.

Tại bản án số 01/2023/DS-ST ngày 12/01/2023 Toà án nhân dân huyện Cát Tiên đã xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lục Hữu T.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc đề ngày 27/12/2021 giữa bên bán (bên A) ông Phạm Duy L và bên mua (bên B) ông Lục Hữu T, Trần Minh P vô hiệu.

Buộc ông Phạm Duy L phải trả lại cho ông Lục Hữu T và bà Lục Thị H số tiền đặt cọc 250.000.000đ hoàn trả cho T số 525.000đ chi phí tố tụng thẩm định. Tổng số tiền phải trả là 250.525.000đ.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Phạm Duy L trả tiền phạt cọc 250.000.000đ.

Buộc ông Lục Hữu T trả lại cho ông Phạm Duy L 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính số Y 314874 mang tên hộ ông (bà) Điểu K' S do ủy ban nhân dân huyện Cát Tiên cấp ngày 25/12/2003.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 16/01/2023, nguyên đơn ông Lục Hữu T có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, buộc bị đơn phải bồi thường tiền cọc cho ông theo quy định.

Ngày 19/01/2023, bị đơn ông Phạm Duy L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm không đồng ý thanh toán số tiền 250.000.000đ cho ông T.

Tại phiên tòa hôm nay, ông nguyên đơn ông T rút yêu cầu kháng cáo và không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông L. Ông L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo không đồng ý trả lại cho ông T số tiền 250.000.000đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như tại phiên toà hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông T, không chấp nhận kháng cáo của ông L. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả số tiền 3.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lục Hữu T và bị đơn ông Phạm Duy L thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên được chấp nhận để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về quan hệ tranh chấp: Xuất phát từ việc ông T và ông L có thoả thuận chuyển nhượng đất. Ngày 27/12/2021 ông T đã đặt cọc cho ông L số tiền 250.000.000đ. Tuy nhiên do hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được nên ông T khởi kiện yêu cầu ông L phải thanh toán lại số tiền 250.000.000đ tiền cọc và 25.000.000đ tiền phạt cọc. Ông L không đồng ý thanh toán nên các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" là có căn cứ đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm ông T yêu cầu ông L phải trả số tiền 250.000.000đ tiền cọc, 250.000.000đ tiền phạt cọc và 3.000.000đ nguyên đơn đưa cho bị đơn để làm thủ tục. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 3.000.000đ nhưng cấp sơ thẩm không tuyên đình chỉ đối với yêu cầu này của nguyên đơn là không chính xác.

[2.2] Xét kháng cáo của các đương sự.

[2.2.1] Đối với kháng cáo của nguyên đơn ông Lục Hữu T yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ thanh toán tiền phạt cọc: Tại phiên toà phúc thẩm ông T rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Xét việc rút kháng cáo của ông T là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật nên đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông T.

[2.2.2] Đối với kháng cáo của bị đơn ông L không đồng ý trả tiền cọc cho nguyên đơn thì thấy rằng:

Ngày 27/12/2021 ông T, ông P và ông L thỏa thuận chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng thửa đất số 9 và thửa số 4 tờ bản đồ số 13, 12 tiểu khu BCB với giá chuyển nhượng là 630.000.000đ. Ông T đặt cọc cho ông L 250.000.000đ hẹn 90 ngày làm thủ tục, ông T giao số tiền còn lại 380.000.000đ, ông L giao cho ông T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính số Y314874 mang tên hộ ông (bà) Điểu K'S.

Ông T cho rằng ông L không thực hiện đúng như thỏa thuận (khi đi đo đạc hiện trạng thực tế thửa đất không đủ diện tích như hai bên đã thỏa thuận)

ông đã yêu cầu ông L diện tích đo đạc lại bao nhiêu thì tính tiền bấy nhiêu nhưng ông L không đồng ý. Còn ông L thì cho rằng ông không bán thửa đất số 9 tờ bản đồ số 13 diện tích 9.915m^2 vì đất không phải của ông mà ông chỉ bán thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hơn 15.000m^2 và phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Khi thỏa thuận ông đã chỉ hiện trạng và nói rõ đất này chưa chuyển nhượng được, ông bán buông sổ chỉ hỗ trợ về mặt pháp lý. Đối với hợp đồng đặt cọc ông không để ý nên ký vào hợp đồng, ông không biết nội dung hợp đồng viết gì ông không đọc chỉ thừa nhận là ông nhận tiền đặt cọc của ông T 250.000.000đ, bán diện tích đất hơn 20.000m^2 có hai thửa, ông không cung cấp hợp đồng bản chính vì không biết bỏ đâu và ông không đồng ý trả lại tiền cọc cho ông T vì ông T không thực hiện theo thỏa thuận nên ông T mất cọc.

Tại biên bản xác minh Ủy ban nhân dân xã Quảng Ngãi cung cấp thửa số 4 và thửa số 9 tờ bản đồ số 12, 13 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Điểu K'S; Thửa số 8 là của bà Điểu Thị G chưa được nhà nước cấp quyền sử dụng đất.

Tại biên bản thẩm định tại chỗ thửa đất số 4 và số 9 của ông Điểu K S, thửa đất số 8 của bà Điểu Thị G từ giữa đỉnh đồi tiếp giáp thửa số 9 theo bản đo đạc chỉnh lý hiện trạng thửa đất đề nghị cấp ngày 25/01/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cát Tiên.

[2.3] Xét về hợp đồng đặt cọc: Tại thời điểm hai bên giao kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 4 diện tích 15.141m^2 tờ bản đồ số 17; thửa 9 tờ bản đồ số 18 diện tích 9.915m^2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Điểu K'S. Đối tượng giao dịch là quyền sử dụng đất tuy ông L (người chuyển nhượng) và ông T (người nhận chuyển nhượng) đều biết rõ ông L không phải là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông T và ông L vẫn thoả thuận chuyển nhượng thửa đất trên là trái quy định của pháp luật. Do đó, hợp đồng đặt cọc giữa các bên được xác định vô hiệu ngay từ khi các bên giao kết hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai và Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005. Hậu quả hợp đồng vô hiệu được giải quyết theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2005 "*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. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận*". Theo đó ông T chưa nhận đất, ông L đã nhận 250.000.000đ tiền đặt cọc nên ông L có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông T số tiền đã nhận là phù hợp. Toà

án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông L có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng ông T, bà H số tiền 250.000.0000đ đặt cọc là có căn cứ nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông L.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính mang tên hộ ông (bà) Điểu K'S số Y 314874 do Ủy ban nhân dân huyện Cát Tiên cấp ngày 25/12/2003. Ông Điểu K'S là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác định đã bán đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L nên ông không có ý kiến yêu cầu nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó cần tuyên buộc ông Lục Hữu T trả lại cho ông Phạm Duy L 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính số Y314874 mang tên hộ ông (bà) Điểu K'S do Ủy ban nhân dân huyện Cát Tiên cấp ngày 25/12/2003.

Từ những phân tích trên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông T liên quan đến số tiền 3.000.000đ và đình chỉ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông T.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ông T đã tạm nộp là 1.050.000đ. Đây là chi phí cần thiết và hợp lý phải chi trả cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ căn cứ vào quy định nên buộc các đương sự phải nộp theo quy định. Do yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận một phần nên buộc ông T và ông L mỗi người phải chịu ½ chi phí tố tụng là 525.000đ. Ông T đã tạm nộp nên cần buộc ông L hoàn trả lại cho ông T 525.000đ.

[4] Về án phí: Ông T, ông L phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định. Các đương sự phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng phí, án phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Duy L.

Đình chỉ đối với yêu cầu kháng cáo của ông T yêu cầu thanh toán tiền phạt cọc. Sửa bản án sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 12/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cát Tiên. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lục Hữu T.

1.1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc đề ngày 27/12/2021 giữa bên bán (bên A) ông Phạm Duy L và bên mua (bên B) ông Lục Hữu T, Trần Minh P vô hiệu.

1.2. Buộc ông Phạm Duy L có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lục Hữu T và bà Lục Thị H số tiền 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án phải chịu lãi tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Buộc ông Lục Hữu T trả lại cho ông Phạm Duy L 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính số Y 314874 mang tên hộ ông (bà) Điểu K'S do Ủy ban nhân dân huyện Cát Tiên cấp ngày 25/12/2003.

3. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lục Hữu T về việc yêu cầu bị đơn ông Phạm Duy L trả số tiền 3.000.000đ.

4. Đình chỉ xét xử P thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lục Hữu T yêu cầu bị đơn ông Phạm Duy L thanh toán tiền phạt cọc 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

5. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Phạm Duy L hoàn trả cho ông Lục Hữu T số tiền 525.000đ (*năm trăm hai mươi lăm ngàn đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

6. Về án phí: Ông Phạm Duy L phải nộp 12.500.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010449 ngày 09/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cát Tiên. Ông L còn phải nộp số tiền 12.500.000đ (Mười hai triệu năm trăm nghìn đồng) còn thiếu.

Ông Lục Hữu T và bà Lục Thị H phải chịu 12.500.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 12.000.000đ theo biên lai thu số 0000681 ngày 13 tháng 5 năm 2022 và 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0010450 ngày 10/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cát Tiên. Ông T còn phải nộp tiếp số tiền 500.000đ (Năm trăm nghìn đồng) còn thiếu.

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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TANDTC (1);
- VKSND tỉnh LĐ (1);
- TAND H. Cát Tiên (02);
- Phòng KTNV&THA (1);
- Các đương sự (4);
- Lưu AV – HS (3).

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

(đã ký)

Lê Thị Vân