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

Bản án số: 66/2024/DS-PT
Ngày 31-01-2024
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Huy Cường.

Các Thẩm phán: Ông Lê Sỹ Trứ;

Bà Trần Thị Thắm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Kim Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24, 31 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 441/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng vay tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 553/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê H1, sinh năm 1977; địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn L, sinh năm 1994; địa chỉ: khu phố 4x, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 04/3/2023 và ngày 08/8/2023). Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1945; địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Chết ngày 12/6/2023.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà R:*

1. Ông Lê N, sinh năm 1987; địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

2. Ông Lê P, sinh năm 1974; địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3. Ông Lê V, sinh năm 1979; địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- *Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà R đồng thời là nguyên đơn trong vụ án:* Ông L, sinh năm 1977; địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Lê H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 07/3/2023; đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 24/7/2023, quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn là ông L trình bày:

Ngày 01/3/2022, nguyên đơn ông H1 và bị đơn ông H2 có ký "Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" để nhằm chuyển nhượng một phần đất có chiều ngang 33m, chiều dài 55m, thuộc thửa đất số 315, tờ bản đồ 50, địa chỉ tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Phần đất này có nguồn gốc từ việc nguyên đơn được hưởng thừa kế từ cha là ông Lê M, thuộc một phần của thửa đất số 315, tờ bản đồ 50 có địa chỉ tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Tại thời điểm nguyên đơn ông H1 và ông H2 ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất trên thì nguyên đơn đang tiến hành làm thủ tục phân chia di sản thừa kế của hộ ông Lê M (cha của ông Lê H1), ông H2 biết việc này và đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn. Hiện nay, diện tích đất có chiều ngang 33m, chiều dài 55m thuộc thửa đất số 315 mà nguyên đơn và ông H2 thỏa thuận chuyển nhượng với nhau vào ngày 01/3/2022 thuộc thửa đất số 613, tờ bản đồ số 50, địa chỉ tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS08480 ngày 25/11/2022, đất cấp cho nguyên đơn ông H1 đứng tên.

Ngày 01/3/2022, nguyên đơn ông H1 và ông H2 thỏa thuận giá trị chuyển nhượng của phần đất nêu trên là 2.300.000.000 đồng (hai tỷ ba trăm triệu đồng). Ông H2 có đặt cọc trước cho nguyên đơn số tiền là 150.000.000 đồng. Ông H2 cam kết đến ngày 01/9/2022 sẽ thanh toán cho nguyên đơn số tiền là 2.150.000.000 đồng. Các bên cam kết khi nào nguyên đơn hoàn tất thủ tục phân chia di sản thừa kế thì sẽ ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng đặt cọc ngày 01/3/2022 được lập tại nhà của nguyên đơn ông H1, ai viết thì nguyên đơn không nhớ rõ, sau khi viết xong thì ông H1, ông H2 và mẹ của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị cùng ký tên, lăn tay xác nhận. Hợp đồng được lập thành 02 bản, mỗi bên giữ 01 bản. Trên hợp đồng có ghi ông

H1 và bà R, bà R có ký tên và lăn tay dưới mục bên bán (A), tuy nhiên thực tế thì bà R chỉ ký tên với tư cách là người làm chứng, người đứng ra chuyển nhượng đất cho ông H2 và nhận tiền cọc từ ông H2 là ông H1, bà R không nhận hay sử dụng bất kỳ số tiền nào từ số tiền ông H2 đã đặt cọc cho ông H1.

Đến ngày 11/8/2022, ông H2 tiếp tục thanh toán thêm số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng cho nguyên đơn ông H1 và hứa sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng khi giấy tờ đã hoàn thiện. Tổng số tiền cọc ông H2 đã đặt cọc cho nguyên đơn là 550.000.000 đồng (năm trăm năm mươi triệu đồng).

Hiện tại, nguyên đơn ông H1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS08480 ngày 25/11/2022 đối với diện tích đất 1.602,9m^2 thuộc thửa đất số 613, tờ bản đồ số 50, địa chỉ tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Nguyên đơn ông H1 đã hoàn tất các thủ tục để ký chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng theo quy định gồm: Trích lục bản vẽ, xác nhận tình trạng bất động sản và các giấy tờ cần thiết khác. Tuy nhiên, nguyên đơn đã nhiều lần thông báo cho ông H2 có mặt tại Văn phòng công chứng để cùng tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông H2 cứ hứa hẹn hết lần này đến lần khác không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Nguyên đơn thiếu tiền nên mới chuyển nhượng đất cho ông H2 để có tiền trang trải cuộc sống, trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 01/3/2022 thì ông H2 cũng đã coi thực tế ranh giới thửa đất, có cắm trụ mốc ranh rõ ràng nhưng hiện tại ông H2 không muốn tiếp tục nhận chuyển nhượng vì ông H2 mua đất của nguyên đơn dưới hình thức lướt sóng, ông H2 không có tiền thanh toán cho nguyên đơn và ông H2 không bán được đất cho người khác nên không đủ tiền thanh toán cho nguyên đơn, cụ thể: Trong quá trình đặt cọc nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên, ông H2 nhanh chóng lướt sóng bằng cách nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Phạm Văn B, sinh năm 1964, địa chỉ: tổ 1x, khu phố 1, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; ông H2 ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho ông B với giá 2.980.000.000 đồng (hai tỷ chín trăm tám mươi triệu đồng) để kiếm lời.

Trong đơn phản tố ngày 10/5/2023, ông H2 đã nộp cho Tòa án thể hiện: Vào ngày 25/11/2022, nguyên đơn có thông báo cho ông H2 để tiếp tục thủ tục công chứng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông H2 viện lý do diện tích đất thiếu nên không đồng ý ký hợp đồng công chứng nữa. Căn cứ theo hợp đồng đặt cọc thì đến ngày 01/9/2022, ông H2 phải có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn số tiền là 2.150.000.000 đồng nhưng ông H2 không thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền. Nguyên đơn muốn chuyển nhượng đất cho ông H2 nhưng ông H2 nói với giá cả như thế nào thì ông H2 cũng không nhận chuyển nhượng nữa, vậy ông H2 là người đã vi phạm hợp đồng đặt cọc. Căn cứ quy định tại các Điều 108, 117, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì lỗi dẫn đến việc các bên không thể ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là của ông H2, do đó ông H2 phải mất số tiền đặt cọc là 550.000.000 đồng cho nguyên đơn ông H1.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Cả nguyên đơn và bị đơn đều đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01/3/2022. Nguyên đơn không đồng ý với việc ông H2 yêu cầu nguyên đơn thanh toán lại số tiền đặt cọc đã nhận là 550.000.000 đồng. Nguyên đơn chỉ chấp nhận thanh toán lại cho ông H2 số tiền đã vay là 20.000.000 đồng theo Giấy cho vay tiền ngày 27/8/2022. Bị đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện phản tố đối với số tiền phạt cọc là 550.000.000 đồng thì nguyên đơn không có ý kiến gì.

Theo Đơn phản tố ngày 10/5/2023, quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông H2 trình bày:

Thông qua người giới thiệu bất động sản nên bị đơn có biết ông Lê H1 đang có nhu cầu chuyển nhượng phần đất. Ngày 01/3/2022, bị đơn và ông Lê H1 có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với nội dung là bên bán (ông Lê H1, bà Nguyễn Thị R) đồng ý chuyển nhượng cho bị đơn diện tích đất có chiều ngang 33m, chiều dài 55m, tổng diện tích là 1.815m^2 thuộc thửa đất số 315, tờ bản đồ số 50, địa chỉ tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Giá trị chuyển nhượng là 2.300.000.000 đồng (hai tỷ ba trăm triệu đồng) với nội dung thỏa thuận là ông Lê H1 sẽ làm thủ tục giấy tờ để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng vào ngày 01/9/2022, trường hợp bên bán không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất hay thửa đất bị tranh chấp hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường số tiền gấp 02 lần.

Cùng ngày 01/3/2022, bị đơn đã đặt cọc cho ông Lê H1 số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng), ông H1 là người nhận tiền cọc. Bà R tuy là người có ký tên, lăn tay trên Hợp đồng đặt cọc với tư cách là bên bán nhưng thực tế người đứng ra bán đất, đứng ra nhận thỏa thuận đặt cọc và nhận tiền cọc từ bị đơn là ông H1. Việc bà R có ký tên, lăn tay trên hợp đồng ngày 01/3/2022 chỉ với tư cách là người làm chứng và theo yêu cầu của bị đơn và ông H1 vì thời điểm này diện tích đất 1.815m^2 đang được gia đình ông H1 làm thủ tục phân chia di sản thừa kế do ông Lê M (chồng của bà R và là cha của ông H1) để lại . Đến ngày 11/8/2022, ông H1 là người tiếp tục nhận thêm của bị đơn số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền ông Lê H1 đã nhận cọc của bị đơn là 550.000.000 đồng (năm trăm năm mươi triệu đồng).

Trước khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 01/3/2022, thì ông Lê H1 cung cấp thông tin về thửa đất chuyển nhượng có nguồn gốc của ông Lê M, sinh năm 1942 (chết ngày 20/5/2021), quan hệ là cha của ông Lê H1 chết để lại tài sản. Đến ngày 01/9/2022, bị đơn đã nhiều lần yêu cầu ông Lê H1, bà Nguyễn Thị R thực hiện đúng nghĩa vụ cam kết là hoàn tất thủ tục hồ sơ để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng nhưng phía ông Lê H1, bà Nguyễn Thị R không đồng ý công chứng mà không nêu rõ lý do gì. Đến ngày 25/11/2022, ông Lê H1 thông báo cho bị đơn biết là đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08480 đối với diện tích đất 1.602,9m^2 thuộc thửa đất số 613, tờ bản đồ số 50 có địa chỉ tại ấp Đ, xã Đ, huyện D và có yêu cầu bị đơn thực hiện công chứng quyền sử dụng đất nêu trên nhưng

khi bị đơn kiểm tra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất so với diện tích đất mà hai bên chuyển nhượng có sự chênh lệch, giảm 212,1m^2 và thửa đất hiện nay đứng tên ông H1 là thửa 613, tờ bản đồ số 50 chứ không phải là thửa đất số 315, tờ bản đồ số 50 như hợp đồng đặt cọc ngày 01/3/2022 có ghi. Bị đơn có trao đổi với ông Lê H1 là diện tích chuyển nhượng không đúng với nội dung tại hợp đồng đặt cọc ngày 01/3/2022 nên bị đơn không đồng ý ký công chứng hợp đồng. Như vậy, bản thân ông Lê H1 đã không thực hiện đúng cam kết đối với phần đất chuyển nhượng cho bị đơn và gây thiệt hại phát sinh do việc chậm trễ ký công chứng. Vì vậy, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H1 thì bị đơn chỉ đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01/3/2022 và yêu cầu ông H1 phải trả lại tổng số tiền đã nhận cọc là 550.000.000 đồng. Bị đơn không yêu cầu bà R hay những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà R phải có nghĩa vụ liên đới cùng ông H1 thanh toán lại số tiền đặt cọc đã nhận vì người đứng ra thỏa thuận đặt cọc, nhận tiền cọc với bị đơn là cá nhân ông H1, không có liên quan gì đến bà R và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà R.

Ngày 27/8/2022, ông Lê H1 có vay của bị đơn số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng), hai bên thỏa thuận miệng với nhau là đến ngày 27/9/2022 sẽ thanh toán số tiền trên. Chứng cứ bị đơn cung cấp là "Giấy cho vay tiền" ngày 27/8/2022 có chữ ký và dấu lăn tay xác nhận của ông Lê H1. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại, phía ông Lê H1 không thanh toán cho bị đơn số tiền đã vay nên bị đơn yêu cầu ông H1 phải trả lại số tiền trên.

Quá trình tiến hành tố tụng, tại các biên bản lấy lời khai ngày 02/8/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà R là ông Lê N, ông Lê P và ông Lê V trình bày:

Bà Ri có chồng là ông Lê M, sinh năm 1942, chết năm 2012; cha mẹ của bà R tên gì thì không nhớ nhưng đều đã chết từ lâu, không rõ năm sinh, năm chết. Bà R và ông Lê M có 05 người con, cụ thể như sau: Lê P, sinh năm 1974 có địa chỉ tại ấp H, huyện D, tỉnh Bình Dương; Lê H, sinh năm 1977; Lê V, sinh năm 1979; Lê N, sinh năm 1987; Lê H, sinh năm 1983 (chết ngày 16/11/2020, trước khi chết không có vợ, con). Ông H1, ông V, ông N, ông H đều có địa chỉ tại ấp Đ, xã Đ, huyện D. Trước đây, ông H1 khởi kiện ông H2 đến Tòa án với yêu cầu ông H2 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa ông H1 và ông H2 vào ngày 01/3/2022 để chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có chiều ngang 33m, chiều dài 55m, thuộc thửa đất số 315, tờ bản đồ 50, địa chỉ tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Thửa đất trên có nguồn gốc là được UBND huyện D cấp cho hộ ông Lê M, (ông M là cha ruột của ông H1, ông N, ông V, ông P đã chết năm 2012) và được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00333 QSDĐ/QĐ-UB ngày 11/10/2004. Đến ngày 28/7/2022, gia đình đến Văn phòng công chứng T để thực hiện thỏa thuận phân chi di sản thừa kế và phân chia tài sản chung của hộ gia đình.

Ông N, ông V và ông P hoàn toàn không biết việc ông H1, bà R ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 01/3/2022 cho ông H2 và việc nhận tiền cọc. Ông N, ông V và ông P sau này mới biết sự việc trên. Nay ông H1 khởi kiện ông H2 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông N, ông V, ông P đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và không có ý kiến gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

- Căn cứ các Điều 5, 26, 35, 39, 147, 227, 228, 229, 244, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 123, 131, 328, 357, 463, 466, 467, 468, 469 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ các Điều 166, 167 và 168 của Luật Đất đai;

- Căn cứ Nghị quyết số 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê H1 đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H2; chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn H2 đối với nguyên đơn ông Lê H1 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

1.1. Tuyên bố "Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" ngày 01/3/2022 giữa ông Lê H1, bà Nguyễn Thị R và ông Nguyễn Văn H2 về việc chuyển nhượng thửa đất số 315, (được các bên đương sự xác định lại là thửa đất số 613) tờ bản đồ số 50 có địa chỉ tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương là vô hiệu.

1.2. Buộc ông Lê H1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn H2 tổng số tiền đặt cọc đã nhận là 550.000.000 đồng (năm trăm năm mươi triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn H2 đối với nguyên đơn ông Lê H1 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" .

Buộc nguyên đơn ông Lê H1 trả lại cho bị đơn ông Nguyễn Văn H2 số tiền đã vay là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) theo "Giấy cho vay tiền" ngày 27/8/2022.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê H1 đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H2 về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc theo "Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" ngày 01/3/2022 giữa ông Lê H1, bà Nguyễn Thị R và ông Nguyễn Văn H2 về việc chuyển nhượng thửa đất số 315, (được các bên đương sự xác định lại là thửa đất số 613) tờ bản đồ số 50 có địa chỉ tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn H2 đối với nguyên đơn ông Lê H1 về việc yêu cầu phạt cọc đối với số tiền 550.000.000 đồng (năm trăm năm mươi triệu đồng).

5. Sau khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ phải thi hành án, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02 tháng 10 năm 2023, nguyên đơn ông Lê H1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đồng ý thanh toán lại cho bị đơn ông H2 số tiền đã nhận cọc là 550.000.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H2.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Ngày 01/3/2022, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với nội dung là bên bán (nguyên đơn ông Lê H) đồng ý chuyển nhượng cho bị đơn diện tích đất có chiều ngang 33m, chiều dài 55m, tổng diện tích là 1.815m^2 thuộc thửa đất số 315, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Giá trị chuyển nhượng là 2.300.000.000 đồng với nội dung thỏa thuận là ông Lê H sẽ làm thủ tục giấy tờ để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng vào ngày 01/9/2022, trường hợp bên bán không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất hay thửa đất bị tranh chấp hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường số tiền gấp 02 lần.

Ngày 01/3/2022, bị đơn đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng, ngày 11/8/2022, bị đơn đặt cọc số tiền là 400.000.000 đồng. Tổng số tiền bị đơn đã đặt cọc là 550.000.000 đồng.

Tại thời điểm nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng đặt cọc (ngày 01/3/2022) thì thửa đất 315, tờ bản đồ số 50 có diện tích 790m^2, địa chỉ tại ấp Đ, xã Đ, huyện D được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00333 QSDĐ/QĐ-UB ngày 11/10/2004 cho hộ ông Lê M nên nguyên đơn không có quyền ký kết hợp đồng đặt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu là có căn cứ. Căn cứ Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nguyên đơn có trách nhiệm trả lại số tiền cọc 550.000.000 đồng đã nhận.

Ngoài ra, diện tích hai bên thỏa thuận là 1.815m^2. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ngày 25/11/2022 nguyên đơn chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất diện tích 1.602,9m^2 nên đối tượng mà hai bên tiến đến ký kết hợp đồng chuyển nhượng bị thay đổi và hai bên không thỏa thuận lại. Trong trường hợp này bị đơn có quyền không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và xác định không có lỗi, nguyên đơn phải có trách nhiệm trả lại cọc cho bị đơn.

Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ nên kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử: không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự và căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: nguyên đơn ông Lê H1 kháng cáo trong thời hạn luật định nên đủ điều kiện để Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà R; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà R là ông Lê N, ông Lê P và ông Lê V vắng mặt do có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung: Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét phần của bản án sơ thẩm có kháng cáo hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Lê H1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Ngày 01/3/2022 nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì thửa đất 315, tờ bản đồ số 50 có diện tích 1.815m^2, địa chỉ tại ấp Đ, xã Đ, huyện D được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00333 QSDĐ/QĐ-UB ngày 11/10/2004 cho hộ ông Lê M. Tuy nhiên, thực tế phần đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng hiện nay thuộc thửa đất số 613, tờ bản đồ số 50 địa chỉ tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương; thửa đất số 613 lại được tách ra từ thửa đất số 611 (thửa đất 611 được hợp từ các thửa đất 316, 318, 319, 320, 321) tờ bản đồ số 50 và đều thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00333 QSDĐ/QĐ-UB ngày 11/10/2004 nêu trên. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ngày 01/3/2022 và ngày 11/8/2022 ông H1 nhận thêm số tiền đặt cọc của ông H2 là 400.000.000 đồng thì diện tích đất 1.602,9m^2 vẫn là tài sản chung của hộ gia đình ông Lê M, là một phần di sản thừa kế mà ông Lê M chết để lại, ông H1 chưa có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất được quy định tại các Điều 166, 167 và 168 của Luật Đất đai. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố "Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" ngày 01/3/2022 giữa ông Lê H1, bà Nguyễn Thị R và ông Nguyễn Văn H2

về việc chuyển nhượng thửa đất số 315 (được các bên đương sự xác định lại là thửa đất số 613), tờ bản đồ số 50, địa chỉ tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương vô hiệu là phù hợp.

[2.2] Căn cứ Điều 131 của Bộ luật Dân sự thì: "*1. 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 dân sự được xác lập. 2. 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. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả*.". Theo đó, hợp đồng đặt cọc ngày 01/3/2022 vừa để bảo đảm giao kết, vừa để thực hiện hợp đồng theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự. Do hợp đồng vô hiệu nên bị đơn ông H2 yêu cầu nguyên đơn ông H1 hoàn trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 550.000.000 đồng (gồm 150.000.000 đồng nhận vào ngày 01/3/2022 và 400.000.000 đồng nhận vào ngày 11/8/2022) là có căn cứ, nguyên đơn có trách nhiệm trả lại số tiền cọc 550.000.000 đồng đã nhận cho bị đơn.

[3] Từ những phân tích nêu trên, kháng cáo của nguyên đơn ông Lê H1 là không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp nên chấp nhận.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải nộp do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê H1.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê H1 phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0009476 ngày 04/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án 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:
- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện D;
- Tòa án nhân dân huyện D;
- Lưu: hồ sơ, Tổ Hành chính tư pháp, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Cao Huy Cường