

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 264/2019/DS-PT
Ngày 15-10-2019
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Quán

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Phúc

Ông Lê Minh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Hà Tân Phong - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An: Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 10 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 248/2019/TLPT-DS ngày 20 tháng 8 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 96/2019/DS-ST ngày 05/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 287/2019/QĐ-PT ngày 24 tháng 9 năm 2019, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn R1, sinh năm 1968 (đã chết).

Địa chỉ: Ấp NH 1, xã ĐHT, huyện ĐH, Long An.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

1.1. Anh Nguyễn Trọng H1, sinh năm 1994;

1.2. Anh Nguyễn Lê Duy T1, sinh năm 2001;

Cùng địa chỉ: Ấp NH 1, xã ĐHT, huyện ĐH, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của anh H1, anh T1: Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1959; Địa chỉ: Ấp CH, xã TM, huyện ĐH, tỉnh Long An. Theo văn bản ủy quyền ngày 13/5/2019.

2. Bị đơn: Ông Lê Văn H2, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Ấp NH 1, xã ĐHT, huyện ĐH, Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Đoàn Thị Phương D1, sinh năm 1969. Địa chỉ: Số 16A NĐC, Phường 1, Thành phố TA, tỉnh Long An.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Vũ Thị H3, sinh năm 1982;
Địa chỉ: Ấp NH 1, xã ĐHT, huyện ĐH, tỉnh Long An.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Lê Văn H2.

(Đại diện nguyên đơn, đại diện bị đơn có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn R1, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 16/11/2017, ông Nguyễn Văn R1 và ông Lê Văn H2 có lập hợp đồng dưới dạng giấy nhận cọc về việc sang nhượng đất. Theo đó, ông H2 đặt cọc để sang nhượng diện tích 759m² (ngang 17,104 mét, dài hết đất), thuộc các thửa số 300, 301, tờ bản đồ số 8, xã Đức Hòa Thượng, Đức Hòa, Long An. Giá chuyển nhượng là 2.150.000.000 đồng (hai tỷ một trăm năm mươi triệu đồng), cùng ngày 16/11/2017, ông H2 đặt cọc cho ông R1 số tiền là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng), số tiền còn lại hai bên thỏa thuận khi ra công chứng sẽ giao đủ. Do cần tiền để trang trải trong gia đình nên hai bên thỏa thuận, ông H2 giao tiếp số tiền 200.000.000 đồng vào ngày 15/01/2018 và 30.000.000 đồng vào ngày 07/3/2019. Tổng 03 lần ông H2 đặt cọc cho ông R1 số tiền là 1.030.000.000 đồng (một tỷ không trăm ba mươi triệu đồng). Trong thời gian này, ông H2 có nhờ dịch vụ đo đạc phần diện tích đất chuyển nhượng, quá trình đo đạc ông H2 cho biết diện tích đất thực tế thấp hơn diện tích đất ghi trong giấy nhận cọc nên đề nghị ông R1 giảm số tiền chuyển nhượng theo đúng như diện tích đo đạc thực tế nhưng ông R1 không đồng ý, nhiều lần ông R1 đề nghị ông H2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung ghi trong giấy nhận cọc nhưng ông H2 không đồng ý.

Do ông H2 đã vi phạm hợp đồng và để hợp đồng kéo dài nên ông R1 khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất giữa ông R1 và ông Lê Văn H2. Nay ông R1 đã chết, các con ông R1 là Nguyễn Trọng H1, Nguyễn Lê Duy T1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông R1 tiếp tục yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc về việc sang nhượng đất lập ngày 16/11/2017 giữa ông Nguyễn Văn R1 và ông Lê Văn H2 vô hiệu. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông R1 tự nguyện trả lại cho ông H2 số tiền đã nhận trước đây là 1.030.000.000 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1, ông T1 còn yêu cầu khởi kiện bổ sung: Đề nghị ông H2 phải trả lại bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Nhà nước đã cấp cho ông Nguyễn Văn R1 tại các thửa 1090 và 300, thuộc tờ bản đồ số 08, xã Đức Hòa Thượng, Đức Hòa, Long An.

Bị đơn ông Lê Văn H2 thừa nhận hai bên có thỏa thuận và lập giấy nhận cọc về việc sang nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 759m², tại thửa đất số 300, 301 tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp Nhơn Hòa 1, xã Đức Hòa Thượng, Đức Hòa, Long An. Khi thỏa thuận nhận chuyển nhượng không có đo đạc, xác định, kiểm tra hiện trạng đất trên thực tế, ông H2 đã giao tiền cọc cho ông R1 03 lần với tổng số tiền 1.030.000.000 đồng như phía nguyên đơn trình bày. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa ông và ông R1 là vô hiệu, ông không đồng ý. Ông yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc đã thỏa thuận theo diện tích đất được đo đạc thực tế và đề nghị nguyên đơn trừ tiền của phần diện tích bị tH1 theo thỏa thuận bởi các lý do sau:

Khi ông H2 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là dựa trên hợp đồng ủy quyền của ông Nguyễn Văn Bầu (cha ông R1) ủy quyền cho ông R1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H2 nên ông mới đồng ký ký giấy nhận cọc và giao tiền cọc.

Ông R1 cho rằng ông không có thiện chí chuyển nhượng, né tránh, kéo dài không ra công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng là không đúng vì bên ông R1 có lỗi trong việc thỏa thuận chuyển nhượng, diện tích đất trong giấy đặt cọc là 759m², nhưng khi địa chính xã xuống đo thì còn 697m², ông đã yêu cầu giảm tiền cho ông theo diện tích đo đạc thực tế nhưng ông R1 không đồng ý. Đây là lỗi của ông R1 làm cho hợp đồng không thực hiện được. Ông H2 cũng không đồng ý về yêu cầu khởi kiện bổ sung của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông R1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị H3 trình bày: Bà là vợ của ông Lê Văn H2, bà thống nhất với ý kiến và lời trình bày của ông H2 không bổ sung ý kiến gì thêm.

Ngày 11/4/2018, ông Nguyễn Văn R1 khởi kiện ra Tòa án.

Ngày 12/4/2018, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý vụ án.

Ngày 22/02/2019, ông Nguyễn Văn R1 chết.

Tòa án hòa giải và công khai chứng cứ nhưng các bên không thỏa thuận được.

Tại bản án dân sự sơ thẩm 96/2019/DS-ST ngày 05/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 147, 150, 157, 158, 22, 227, 244, 271 và Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các điều 117, 122, 123, 131, 328, 407, 408, 357 Bộ luật Dân sự 2015; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn R1 do người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông R1 là anh Nguyễn Trọng H1, anh Nguyễn Lê Duy T1 đối với ông Lê Văn H2 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc lập ngày 16/11/2017 giữa ông Nguyễn Văn R1 và ông Lê Văn H2 vô hiệu.

Ghi nhận sự tự nguyện của những người thừa kế quyền lợi và nghĩa vụ của nguyên đơn về việc trả lại cho bị đơn ông Lê Văn H2 tổng số tiền đặt cọc là 1.030.000.000 đồng. Trả ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Lê Văn H2 phải trả lại cho anh Nguyễn Trọng H1, anh Nguyễn Lê Duy T1 (là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn R1) bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu CM645253, CM 645255 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An đã cấp cho ông Nguyễn Văn R1 tại thửa đất số 300 diện tích 298m² (loại đất ở nông thôn) và thửa số 1090, diện tích 461m² (loại đất cây hàng năm khác), thuộc tờ bản đồ số 08, xã Đức Hòa Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Ngày cấp giấy 31/12/2017.

Giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Trường hợp, ông Lê Văn H2 không tự nguyện trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất nêu trên thì người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn R1 được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa số 300, 1090, tờ bản đồ số 08, xã Đức Hòa Thượng, Đức Hòa, Long An theo quy định pháp luật đất đai.

Về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, nếu người có nghĩa vụ trả tiền chậm trả thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá tài sản: nguyên đơn đã nộp số tiền 25.500.000 đồng và đã chi phí xong nên buộc ông Lê Văn H2 có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Trọng H1, Nguyễn Lê Duy T1 số tiền 25.500.000 đồng.

3. Về án phí:

Buộc ông Lê Văn H2 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm sung ngân sách Nhà nước.

Nguyên đơn không phải chịu án phí nên hoàn trả lại cho nguyên đơn (do những người thừa kế quyền và nghĩa vụ nhận) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là

300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) mà ông Nguyễn Văn R1 đã nộp theo biên lai thu số 0002606 ngày 11 tháng 4 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền và nghĩa vụ của các bên ở giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 13/8/2019, ông Lê Văn H2 kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Ông H2 cho rằng ông trả gần đủ $\frac{1}{2}$ giá trị hợp đồng và đã đổ vật tư chuẩn bị xây dựng trên đất. Án sơ thẩm vô hiệu hợp đồng đặt cọc làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn do ông L1 đại diện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; đại diện cho bị đơn không rút kháng cáo.

Ông Nguyễn Văn L1 trình bày: Phía ông R1 yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc bởi các lý do: Đối tượng theo hợp đồng đặt cọc là hai thửa 300 và 301 nhưng khi được cấp quyền sử dụng đất không có thửa 301. Thửa 301 thuộc quyền sử dụng đất của người khác. Khi thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng đất là chuyển nhượng thửa không theo m². Phía ông H2 đã không đồng ý diện tích đo đạc thực tế nên không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên hợp đồng đặt cọc kéo dài. Nay ông R1 đã chết, các con ông kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng tiếp tục yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc. Trong giao dịch này ông R1 không có lỗi, việc nhầm lẫn về số thửa là do cơ quan chức năng, diện tích thửa 1 cũng không do ông R1. Bên ông H2 chậm thực hiện công chứng hợp đồng là lỗi của ông H2.

Phía bị đơn tranh luận cho rằng hợp đồng đặt cọc không ghi thời gian do không xác định được thời điểm ông R1 được cấp quyền sử dụng đất nhưng sau khi ông R1 được cấp giấy, phía ông H2 viện lý do diện tích thửa 1 kéo dài thời gian gây thiệt hại cho ông R1. Ông R1 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nên đã khởi kiện yêu cầu vô hiệu. Về đối tượng chuyển nhượng có thửa 300 trên có căn nhà là nơi thờ cúng cha mẹ ông R1. Căn nhà này lại nằm chồng lấn qua thửa đất 933 của một người khác. Thửa 301 không thuộc quyền sử dụng đất của ông R1 nên phía bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện là không thể chấp nhận.

Bị đơn ông Lê Văn H2 do bà Đoàn Thị Phương D1 đại diện trình bày tranh luận: Ông H2 kháng cáo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng bởi những căn cứ sau đây:

Về chủ thể: Ông R1 là người được các đồng thừa kế của cụ Bâu đồng ý giao di sản là hai thửa đất 300, 301 nên có đủ điều kiện thực hiện chuyển

nhượng cho ông H2. Án sơ thẩm căn cứ điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 vô hiệu hợp đồng đặt cọc là không đúng. Vì theo Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 quy định người nhận thừa kế quyền sử dụng đất có đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quyền chuyển nhượng. Và theo khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, ông R1 có giấy tờ hợp pháp về thừa kế. Như vậy, ông R1 có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Về đối tượng các thửa đất chuyển nhượng: Thửa 300, 301 thực tế thửa 301 là 1090. Tuy có thay đổi về số thửa nhưng diện tích không thay đổi nên không vô hiệu. Đối với căn nhà trên thửa đất 300 chồng lấn thửa 933 tại thời điểm giao kết căn nhà đã xuống cấp. Ông H2 có kế hoạch đập bỏ, xây nhà mới và đã đổ vật liệu xây dựng. Con của ông R1 yêu cầu vô hiệu là không có cơ sở vì đây là tài sản của ông R1. Ông R1 đã có nơi ở khác và chuyển vật liệu xây dựng, chính anh H1 ký hoá đơn nhận vật liệu. Hai con ông R1 cũng không ở trong căn nhà này.

Về lỗi không tiếp tục thực hiện tiếp hợp đồng đặt cọc là do phía ông R1. Căn nhà trên đất chồng lấn sang đất người khác nhưng ông R1 không báo cho bên ông H2 biết theo Điều 433 Bộ luật Dân sự 2015. Đối với thửa 301, ông cũng không cung cấp thông tin cho bên ông H2. Sự chậm trễ thực hiện giao kết hợp đồng là do diện tích đất thửa 301 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hai bên không thỏa thuận được nên kéo dài.

Từ những phân tích trên cho thấy lỗi hoàn toàn do ông R1 nên trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, tiến tới hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông R1 phải trả cọc và bồi thường theo thỏa thuận. Đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa ra xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và các bên đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015. Kháng cáo của đương sự đúng hạn luật định.

Về nội dung kháng cáo: Hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2017 các bên thỏa thuận chuyển nhượng hai thửa đất 300 và 301. Thực tế khi được cấp quyền sử dụng đất ông R1 chỉ được cấp thửa 300, thửa 301 không được cấp mà thay vào đó là thửa 1090. Thời điểm hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất do ông Bầu đứng tên. Trên thửa 300 có căn nhà kiên cố nhưng xây chồng lấn lên thửa 933 của người khác. Căn nhà này các con ông R1 đang sinh sống nhưng thời điểm chuyển nhượng không thể hiện ý chí của các con. Hợp đồng đặt cọc vi phạm

Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015 án sơ thẩm vô hiệu hợp đồng đặt cọc ghi nhận việc các thừa kế của ông R1 trả lại tiền cọc là có căn cứ, đề nghị giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng.

Bị đơn ông Lê Văn H2 kháng cáo hợp lệ, vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm. Bà Vũ Thị H3 vắng có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 nên Tòa án vẫn xét xử.

Tranh chấp hợp đồng đặt cọc là tranh chấp dân sự quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 nên Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý, giải quyết sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

Bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm nên Tòa án xem xét phần nội dung bản án có kháng cáo.

[2]. Về nội dung.

Ngày 16/11/2017, giữa ông R1 và ông H2 lập “Giấy nhận tiền cọc” có nội dung ông R1 đồng ý nhượng lại cho ông Lê Văn H2 diện tích đất 759m² ngang 17,104m, dài hết đất thuộc tờ bản đồ số 8, số thửa 300, 301. Giá sang nhượng 2.150.000.000đ. Đặt cọc trước 800.000.000đ còn lại sau khi ra công chứng chồng đủ. Ngày 15/01/2018, ông R1 nhận thêm 200.000.000đ và ngày 07/3/2018 nhận thêm 30.000.000đ. Tổng cộng đã nhận 1.030.000.000đ. Ngày 31/12/2017, ông R1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 300 diện tích 298m² và thửa 1090 diện tích 461m². Sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phía ông H2 tiến hành đo đạc cho rằng đất tH1 so với giấy chứng nhận nên yêu cầu giảm tiền, bên ông R1 không đồng ý. Hai bên không thỏa thuận được nên phát sinh tranh chấp. Ông R1 yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc.

[2.1] Xét hợp đồng đặt cọc của các bên thấy:

[2.1] Thứ nhất: Thời điểm ngày 16/11/2017 ông R1 thực hiện hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa 300, 301 tờ bản đồ số 8 cho ông H2, ông R1 chưa được Nhà nước giao quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất do cụ Nguyễn Văn Bâu đứng tên. Ông R1 chỉ dựa vào duy nhất là văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 19/5/2017 nhưng văn bản này chỉ chứng minh đất không có tranh chấp. Ông R1 chưa được cấp quyền sử dụng đất nên không có quyền năng của người sử dụng đất quy định tại Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Phía đại diện của bị đơn viện dẫn điểm a khoản 1 Điều 188, Điều 168, Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 để khẳng định ông R1 có quyền thực hiện giao dịch chuyển nhượng. Tuy nhiên, theo văn bản thỏa thuận, ông R1 được thừa kế thửa 300 và 301 nhưng quyền sử dụng đất được công nhận lại là thửa 300 và 1090. Mặt khác, theo Mạnh trích đo địa chính số 211-2019 ngày 28/3/2019

được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 26/4/2019 thể hiện thửa 301 không phải là thửa 1090. Đây là hai thửa hoàn toàn độc lập có vị trí khác nhau nên cũng không thể cho rằng diện tích đất như nhau là có thể thực hiện việc hợp đồng chuyển nhượng. Đối với thửa 300 trên có căn nhà, căn nhà lại chồng lấn thửa 933. Cho nên trong không thể áp dụng điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai như phía bị đơn yêu cầu. Hơn nữa, khi ông R1 kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc, phía ông H2 chỉ phản đối mà không có yêu cầu phản tố tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

[2.2] Thứ hai, “Giấy nhận tiền cọc” ngày 16/11/2017 giữa ông R1 và ông H2 lập có thỏa thuận ông R1 đồng ý nhượng lại cho ông H2 diện tích đất 759m² ngang 17, 104m, dài hết đất thuộc tờ bản đồ số 8, số thửa 300, 301. Giá sang nhượng 2.150.000.000đ. Nhưng hai bên không xác định vị trí, diện tích cụ thể của từng thửa đất và quy giá trị từng m². Phía bên ông H2 căn cứ vào diện tích đo đạc thực tế tH1 để không ra công chứng tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng và giao đủ tiền cho ông R1 là lỗi bên ông H2.

[2.3] Thứ ba, thửa 300 trên đất có căn nhà kiên cố, căn nhà này không nằm trọn trong thửa 300 mà nằm chồng lấn lên thửa đất 933 của một người khác nhưng không thể hiện ý chí của người sử dụng thửa đất 933. Đối với thửa 1090 phía bị đơn cho rằng chính là thửa 301 nhưng theo mảnh trích đo hai thửa ở hai vị trí khác nhau. Dù diện tích có tương đồng nhưng không có căn cứ xác định thửa 301 là thửa 1090 như phía bị đơn trình bày trong khi hai thửa đất hoàn toàn độc lập, có vị trí khác nhau. Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa đã ký xác nhận mảnh trích đo nên gián tiếp xác nhận, việc này không phải chứng minh.

[3] Như vậy, hợp đồng đặt cọc của các bên không thỏa mãn về quyền xác lập hợp đồng của chủ thể, đối tượng giao dịch nên án sơ thẩm căn cứ Điều 117, Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015 vô hiệu là có cơ sở. Từ đó, áp dụng Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015, hợp đồng vô hiệu các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nguyên nhân dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu, không thực hiện được có một phần do lỗi khách quan và một phần do các bên. Khách quan do việc xác định số thửa và diện tích tH1 không phụ thuộc vào ý chí của các bên; chủ quan do các bên không tìm hiểu kỹ về điều kiện chuyển nhượng, đối tượng chuyển nhượng. Pháp luật dân sự chỉ quy định bồi thường trong trường hợp lỗi do một bên và lỗi do nguyên nhân khách quan phải chịu phạt cọc. Pháp luật cũng không quy định bên nhận cọc phải chịu lãi theo mức độ lỗi trong trường hợp này. Ông R1 yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc, án sơ thẩm chấp nhận và ghi nhận phía người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông R1 trả lại tiền cọc đã nhận là có cơ sở.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện phía nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho phía ông H2 100.000.000đ do việc chiếm dụng số tiền đặt cọc. Đây là sự tự nguyện nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Ông H2 kháng cáo yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng, đồng ý nhận diện tích đất theo thực tế nhưng phía nguyên đơn không đồng ý và do giao dịch vô hiệu như nhận định trên nên không có cơ sở chấp nhận.

[6] Đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ việc sửa án là do đương sự tự nguyện.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm đương sự phải chịu án phí không giá ngạch theo quy định. Án phí dân sự phúc thẩm, kháng cáo được chấp nhận một phần theo Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, ông H2 không phải chịu, hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Điều 5 và Điều 293, 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn H2

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 96/2019/DS-ST ngày 05/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa.

Áp dụng các điều: 26, 35, 39, 147, 148, 150, 157, 158, và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 328, Điều 407, Điều 408 và khoản 2, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn R1 thông qua người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông R1 là các anh Nguyễn Trọng H1, anh Nguyễn Lê Duy T1 đối với ông Lê Văn H2 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

1.1. Vô hiệu hợp đồng đặt cọc lập ngày 16/11/2017 giữa ông Nguyễn Văn R1 và ông Lê Văn H2.

1.2. Ghi nhận sự tự nguyện của những người kế thừa quyền lợi và nghĩa vụ của nguyên đơn về việc trả lại cho bị đơn ông Lê Văn H2 tổng số tiền đặt cọc là 1.030.000.000 đồng và tiền hỗ trợ 100.000.000đ.

1.3. Buộc ông Lê Văn H2 phải trả lại cho anh Nguyễn Trọng H1, Nguyễn Lê Duy T1 bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu CM 645253, CM 645255 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Nguyễn Văn R1 ngày 31/12/2017 đối với thửa đất số 300, diện tích 298m²

(loại đất ở nông thôn) và thửa số 1090, diện tích 461m² (loại đất cây hàng năm khác), thuộc tờ bản đồ số 08, xã Đức Hòa Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An khi án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành.

1.4. Trường hợp ông Lê Văn H2 không tự nguyện trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất nêu trên thì người thừa kế, kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông Nguyễn Văn R1 được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa số 300, 1090, tờ bản đồ số 08, xã Đức Hòa Thượng, Đức Hòa, Long An theo quy định pháp luật đất đai.

2. Về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, nếu người có nghĩa vụ trả tiền chậm trả thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá tài sản: 25.500.000 đồng. Buộc ông Lê Văn H2 có nghĩa vụ nộp để trả lại cho anh Nguyễn Trọng H1 và anh Nguyễn Lê Duy T1.

4. Về án phí:

4.1. Buộc ông Lê Văn H2 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, không phải tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000đ ông Lê Văn H2 đã nộp theo biên lai thu số 0003128 ngày 16/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

4.2. Nguyên đơn không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn R1 (do những người thừa kế quyền và nghĩa vụ nhận) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0002606 ngày 11 tháng 4 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

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

6. Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trần Văn Quán

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Minh Tuấn – Trịnh Thị Phúc

Trần Văn Quán