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

Bản án số: 230/2024/DS - PT
Ngày 26 - 11 - 2024
"V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂNDANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Phượng

***Các Thẩm phán*:** Ông Võ Thái Sơn

Ông Nguyễn Hữu Bằng

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Minh Nhựt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang***: Bà Phùng Bích Tuyền - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong các ngày 21 và 26 tháng 11 năm 2024, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 232/2024/TLPT - DS ngày 08 tháng 10 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2024/DS - ST, ngày 24 tháng 6 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 228/2024/QĐPT - DS ngày 11 tháng 10 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 207/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Mỹ L, sinh năm 1985. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo Văn bản ủy quyền ngày 11 tháng 7 năm 2024): Ông Ông Thanh T, sinh năm 1985. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

2. Bị đơn: Ông Lê Văn V, sinh năm 1987, bà Lê Thị Thu Q, sinh năm 1990. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn Đ – Văn phòng L1. (Có mặt)

Địa chỉ: Số E đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị Thu H, sinh năm 1982, ông Nguyễn Hoàng K, sinh năm 1985. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V, bà Q, bà H, ông K: Bà Nguyễn Thị G. (Có mặt)

Địa chỉ: Số E đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn Đ – Văn phòng L1. Có mặt

Địa chỉ: Số E đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ L.

Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành A kháng nghị: Quyết định số 113/QĐ-VKS-DS ngày 08 tháng 7 năm 2024.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Ngày 14 tháng 12 năm 2022, bà Trần Thị Mỹ L có ký hợp đồng đặt cọc với ông Lê Văn V và bà Lê Thị Thu Q để mua thửa đất số 950, tờ bản đồ số 07, diện tích 1.500m^2 đất ruộng tọa lạc ấp G, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 364096 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh H cấp cho ông Lê Văn V, với số tiền chuyển nhượng là 825.000.000 đồng, bà L đặt cọc trước 400.000.000 đồng và giao kết trong thời hạn 10 tháng kể từ ngày nhận cọc (ngày 14/12/2022) ông V, bà Q phải hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng cho bà. Đến nay đã hơn 10 tháng nhưng ông V, bà Q không thực hiện lời giao kết như trong hợp đồng đặt cọc. Nay bà Trần Thị Mỹ L yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc ngày 14/12/2022 giữa bà Trần Thị Mỹ L và ông Lê Văn V,

bà Lê Thị Thu Q. Đồng thời, buộc ông Lê Văn V và bà Lê Thị Thu Q phải hoàn trả lại số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng và bồi thường tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng.

Bị đơn ông Lê Văn V, bà Lê Thị Thu Q có người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị G trình bày:

Ngày 14 tháng 12 năm 2022, bị đơn ông Lê Văn V, bà Lê Thị Thu Q có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất với bà Trần Thị Mỹ L phần đất 1.500m^2 đất ruộng tại hai thửa số 949, 950 thuộc hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác nhau do ông V và bà Lê Thị Thu H đứng tên. Sau khi làm hợp đồng đặt cọc nêu trên thì hai bên ra công chứng thì công chứng viên cho hai bên biết bán đất ở hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác thì không ký hợp đồng đặt cọc nêu trên được. Do đó, ông V và bà H đã làm thủ tục hợp hai thửa đất 949 và 950 lại với nhau, đất sẽ do ông V đứng tên, sau đó ký hợp đồng đặt cọc với bà L tại thửa 950.

Quá trình hợp thửa và chuyển tên từ ông V sang bà H phải mất thời gian, đến tháng 3 năm 2023 thì hoàn thành. Sau khi hợp thửa đất, ông V đã nhờ cán bộ địa chính đo đạc và ra bản vẽ để làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L đúng như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì phía bà L không đồng ý với lý do đất bị xéo cánh buồm, đất không vuông. Hai bên có thỏa thuận gia hạn thêm thời gian là 02 tháng tức đến ngày 14/12/2023, bên bán sẽ chỉnh hình thể đất lại vuông như bà L yêu cầu (có đoạn ghi âm và đã lập vi bằng số 708 ngày 30/11/2023 – trang 5). Sau khi gia hạn thời gian điều chỉnh hình thể đất, phía ông V đã nhờ cán bộ địa chính đo đạc đất và điều chỉnh hình thể đất vuông như yêu cầu của bà L và ông V đã nhiều lần yêu cầu bà L tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng phía bà L không đồng ý và bà L cho biết đã nộp đơn khởi kiện ông V tại Tòa án.

Phía ông Lê Văn V và bà Lê Thị Thu Q không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với các lý do sau:

Thứ nhất: Thời hạn chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn còn tính đến ngày bà L khởi kiện.

Thứ hai: Hợp đồng đặt cọc lập ngày 14/12/2022 giữa hai bên không thỏa thuận về hình thể đất, cụ thể tại Điều 1 hợp đồng đặt cọc. Đến tháng 3/2023 mọi thủ tục pháp lý đã hoàn thành nhưng bà L không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng

quyền sử dụng đất với lý do đất không vuông. Sau đó, phía ông V đã gia hạn thêm thời gian để điều chỉnh hình thể cho đất vuông, sau khi điều chỉnh xong phía bà L không đồng ý chuyển nhượng đất.

Nay phía ông Lê Văn V bà Lê Thị Thu Q có yêu cầu phản tố với các yêu cầu sau:

- Yêu cầu bà Trần Thị Mỹ L tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc lập ngày 14/12/2022.

- Trường hợp nếu bà L yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng như các bên đã thỏa thuận thì nguyên đơn không được nhận lại tiền đặt cọc 400.000.000 đồng, yêu cầu Tòa án tuyên bố số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng này thuộc quyền sở hữu của bị đơn và không đồng ý bồi thường cọc như yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng K và bà Lê Thị Thu H có người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị G trình bày: Ông K và bà H thống nhất với ý kiến của bị đơn. Có bổ sung như sau: Vợ chồng ông K và bà H có đứng tên một phần đất thửa 949, sau này do chính sách Nhà nước thay đổi, bà H là giáo viên nên không đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ruộng được nên qua môi giới có biết bà Trần Thị Mỹ L, bà H thỏa thuận bán một phần đất đứng tên cho bà L nhưng do bán diện tích 1.500m^2 đất ruộng thuộc hai thửa khác nhau nên bà H chuyển tên nhờ em Lê Văn V và Lê Thị Thu Q đứng tên giùm.

Tại Bản án sơ thẩm số 53/2024/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thị Mỹ L với bị đơn Lê Văn V, Lê Thị Thu Q. Hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 14/12/2022 giữa Trần Thị Mỹ L với bị đơn Lê Văn V và Lê Thị Thu Q. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả cọc số tiền 400.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc 400.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Lê Văn V, Lê Thị Thu Q về việc công nhận số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng thuộc quyền sở hữu của bị đơn.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Tại Kháng nghị số 113/QĐ-VKS-DS ngày 08/7/2024 Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành A kháng nghị một phần Bản án sơ thẩm số 53/2024/DS-ST ngày 24/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A, với các nội dung như sau:

Hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ L với bị đơn ông Lê Văn V, bà Lê Thị Thu H và bà Lê Thị Thu H đã vi phạm về mặt chủ thể và đối tượng. Hợp đồng đặt cọc ngày 14/12/2022 vô hiệu. Căn cứ vào quy định tại Điều 131 và Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành A kháng nghị yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm số 53/2024/DS-ST ngày 24/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A.

Ngày 02 tháng 7 năm 2024 nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ L kháng cáo Bản án sơ thẩm số 53/2024/DS-ST ngày 24/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A, yêu cầu Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận phản tố của bị đơn ông Lê Văn V và bà Lê Thị Thu Q.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn rút một phần yêu cầu kháng cáo, không yêu cầu bị đơn bồi thường tiền cọc. Bị đơn yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không nộp bổ sung tài liệu, chứng cứ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa nhận định từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Đối với các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến nay nguyên đơn và bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thực hiện tốt quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 71, Điều 72, Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát nhận định hợp đồng đặt cọc ngày 14 tháng 12 năm 2022 giữa nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ L với ông Lê Văn V và bà Lê Thị Thu Q có công chứng; và hợp đồng đặt cọc ngày 14 tháng 12 năm 2022 giữa nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ L với ông Lê Văn V và bà Lê Thị Thu H không có công chứng, đều vô hiệu do vi phạm pháp luật được quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự. Bởi vì thửa đất 949 chưa thuộc quyền sử dụng đất của ông Lê Văn V, nhưng ông V nhận tiền 400.000.000đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thửa đất 950, 949, vi phạm quyền định đoạt của chủ sử dụng đất. Đồng thời thỏa thuận diện tích 1.500m^2 lúa nhưng các bên không thỏa thuận số đo chiều dài, chiều ngang và không xác định thửa 950 diện tích bao nhiêu, thửa 949 bao nhiêu, dẫn đến không thực hiện. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng Điều 123, 131, 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành A, xác định hợp đồng đặt cọc giữa các bên vô hiệu, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên ngay từ khi xác lập. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn trả cọc cho nguyên đơn số tiền 400.000.000đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng

[1.1] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền:*

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ L khởi kiện bị đơn ông Lê Văn V và bà Lê Thị Thu Q yêu cầu trả số tiền đặt cọc và phạt cọc; bị đơn phản tố yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét thấy, tranh chấp các bên liên quan đến hợp đồng đặt cọc, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án và xác định quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" là đúng với quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] *Về thủ tục kháng cáo*

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02 tháng 7 năm 2024 nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ L có đơn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu kháng cáo, chỉ yêu cầu bị đơn ông Lê Văn V và bà Lê Thị Thu Q hoàn trả số tiền cọc 400.000.000đồng, không yêu cầu cầu phạt cọc số tiền 400.000.000đồng. Việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu

kháng cáo là tự nguyện, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[2] Về nội dung

Nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ L kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng buộc vợ chồng bị đơn ông Lê Văn V và bà Lê Thị Thu Q trả tiền cọc 400.000.000đồng.

Hội đồng xét xử, xét thấy:

[2.1] *Xét hợp đồng đặt cọc*

Nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ L cho rằng vào ngày 14/12/2022 có ký hợp đồng đặt cọc số tiền 400.000.000đồng cho vợ chồng bị đơn ông Lê Văn V và bà Lê Thị Thu Q, để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.500m^2, thửa số 950, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại ấp G, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang với giá thỏa thuận 825.000.000đồng. Các bên thỏa thuận trong thời hạn 10 tháng kể từ ngày đặt cọc, ông Lê Văn V và bà Lê Thị Thu Q có nghĩa vụ hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng cho bà Trần Thị Mỹ L. Bị đơn ông Lê Văn V và bà Lê Thị Thu Q thừa nhận có nhận tiền đặt cọc là 400.000.000đồng của nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ L. Như vậy, căn cứ vào sự thừa nhận của các đương sự có cơ sở để xác định việc nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật.

Tuy nhiên, các bên đương sự làm đến 02 hợp đồng đặt cọc cùng ngày 14/12/2024 như sau:

Theo nội dung hợp đồng đặt cọc lập ngày 14/12/2022 có công chứng, thì đối tượng của hợp đồng là phần đất không có số đo cạnh dài, cạnh ngang và hình thể đất, chỉ thỏa thuận về diện tích 1.500m^2, thửa số 950, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại ấp G, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang với giá thỏa thuận 825.000.000đồng, thời gian 10 tháng kể từ ngày đặt cọc bị đơn phải hoàn tất thủ tục để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn. Về chủ thể ký hợp đồng đặt cọc gồm nguyên đơn và bị đơn.

Theo nội dung hợp đồng đặt cọc lập ngày 14/12/2022 không có công chứng, thì đối tượng của hợp đồng là phần đất không có số đo cạnh dài, cạnh ngang và hình thể đất, chỉ thỏa thuận về diện tích 1.500m^2, thửa số 949 và thửa 950, tờ bản

đồ số 07, đất tọa lạc tại ấp G, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang với giá thỏa thuận 825.000.000đồng, thời gian 10 tháng kể từ ngày đặt cọc bị đơn phải hoàn tất thủ tục để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn. Chủ thể ký hợp đồng gồm nguyên đơn, bị đơn Lê Văn V và bà Lê Thị Thu H.

Xét thấy, việc các bên ông Lê Văn V và bà Lê Thị Thu Q với bà Trần Thị Mỹ L ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích 1.500m^2 loại đất lúa, 02 thửa đất 949 của bà Lê Thị Thu H và ông Nguyễn Hoàng K; thửa 950 của vợ chồng ông Lê Văn V và bà Lê Thị Thu Q. Nhưng tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, quyền sử dụng đất tại thửa 949 chưa thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng ông V và bà Q. Các bên không thỏa thuận được về hình thể đất gồm có số đo chiều ngang, chiều dài đất bao nhiêu. Hợp đồng đặt cọc giữa các bên không phát sinh hiệu lực kể từ khi giao kết hợp đồng, do vi phạm pháp luật về nội dung, ông V và bà Q chưa có quyền định đoạt chuyển nhượng thửa 949, theo quy định tại Điều 168 Luật Đất đai năm 2013. Tại khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 quy định: "*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có* Giấy chứng nhận". Thửa 949 thuộc quyền sử dụng của vợ ông Nguyễn Hoàng K và bà Lê Thị Thu H, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ L xác nhận thỏa thuận mua 1.500m^2 gồm cả hai thửa 949 và thửa 950 và đã giao tiền đặt cọc cho bị đơn ông Lê Văn V và bà Lê Thị Thu Q.

Đối tượng của hợp đồng đặt cọc diện tích 1.500m^2 các bên không thỏa thuận về hình thể đất, kích thước chiều dài, chiều rộng đất mà các bên thỏa thuận "*chiều ngang và chiều dài hai cạnh là số đo theo tình thực tế hiện có trên hiện tại thực của đất nằm trong và ngoài* Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khi cắt Giấy chứng nhận thì theo hiện trạng thực tế của Giấy chứng nhận sau khi hợp thửa". Đối tượng thỏa thuận như trên là không rõ ràng, khó thực hiện được, dẫn đến tranh chấp phát sinh. Do vậy hợp đồng đặt cọc không đảm bảo về nội dung nên vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015: Khi hợp đồng đặt cọc vô hiệu thì không phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các đương sự kể từ khi giao kết; các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Đồng thời xác định lỗi để tính bồi thường thiệt hại, nhưng trong vụ án này

các bên đương sự đều có lỗi ngang nhau. Nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ L có lỗi không xem xét kỹ thỏa thuận về đối tượng nhận chuyển nhượng là quyền sử dụng đất có hình thể như thế nào, khi ra bản vẽ thấy đất bị xéo không chịu nhận chuyển nhượng. Bị đơn ông Lê Văn V và bà Lê Thị Thu Q có lỗi đất chuyển nhượng tại thửa số 949 chưa thuộc quyền sử dụng đất của mình, nhưng vẫn ký hợp đồng để nhận cọc. Do đó, các bên đều có lỗi ngang nhau, không bên nào phải bồi thường thiệt hại. Như vậy, bị đơn Lê Văn V và bà Lê Thị Thu Q có trách nhiệm hoàn trả số tiền nhận cọc 400.000.000đồng cho nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ L.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn.

[2.2] *Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành A*

Như đã nhận định tại phần [2.1] Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị số 113/QĐ-VKS-DS ngày 08 tháng 7 năm 2024 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành A.

Chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

[3] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành A vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ L khởi kiện tranh chấp đòi lại số tiền đã đặt cọc 400.000.000đồng và yêu cầu bị đơn phải chịu phạt cọc số tiền 400.000.000đồng. Như vậy, phạm vi khởi kiện của nguyên đơn với số tiền 800.000.000đồng. Phạm vi kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành A không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu của nguyên đơn.

Về nội dung, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng hợp đồng đặt cọc không vi phạm điều cấm của pháp luật, vì đến tháng 3 năm 2023 bị đơn đã hợp hai thửa 949 và thửa 950 thành một thửa do bị đơn ông Lê Văn V đứng tên quyền sử dụng đất, và đã ra bản vẽ để giao đủ diện tích 1.500m^2 đất lúa như đã thỏa thuận cho nguyên đơn. Nguyên đơn không đồng ý nhận, vì cho rằng thửa đất hình xéo cánh buồm. Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận hợp đồng đặt cọc có hiệu lực, nguyên đơn không đồng ý nhận

đất và không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm hợp đồng đặt cọc nên phải mất tiền cọc 400.000.000đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, quan điểm của Luật sư không có căn cứ pháp luật nên không được chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận quan điểm bảo vệ của luật sư cho bị đơn, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với một phần yêu cầu không được chấp nhận. Bị đơn phản tố không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Về án dân sự phúc thẩm: Do Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên không ai phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 289, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ L.

Chấp nhận Kháng nghị số 113/QĐ-VKS-DS ngày 08 tháng 7 năm 2024 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang.

Sửa Bản án sơ thẩm số 53/2024/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ L đã rút về việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn chịu phạt cọc 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ L với bị đơn Lê Văn V, Lê Thị Thu Q. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc lập ngày 14/12/2022 giữa Trần Thị Mỹ L với bị đơn Lê Văn V và Lê Thị Thu Q vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Lê Văn V và bà Lê Thị Thu Q có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) cho nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ L.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu lãi suất cơ bản do Ngân hàng N quy định tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn V và bà Lê Thị Thu Q, về việc yêu cầu công nhận số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) thuộc quyền sở hữu của bị đơn.

4. Về án phí sơ thẩm:

Buộc bà Trần Thị Mỹ L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 20.000.000đồng (hai triệu đồng). Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 10.300.000 đồng (mười triệu ba trăm nghìn đồng) bà L đã nộp theo biên lai thu số 0004166 ngày 02/11/2023 và số tiền tạm ứng án phí 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) theo biên lai thu số 0004380 ngày 26/01/2024 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang thành án phí phải chịu. Bà Trần Thị Mỹ L được nhận lại số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Buộc bị đơn ông Lê Văn V và bà Lê Thị Thu Q phải chịu án phí 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng). Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) ông V và bà Q đã nộp theo biên lai thu số 0004357 ngày 17/01/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang. Ông V, bà Q có nghĩa vụ tiếp tục nộp án phí phải chịu 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

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 thoả 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 của Luật

Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự 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:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện Châu Thành A;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành A;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Thị Phượng

CÁC THẨM PHÁN

Võ Thái Sơn **Nguyễn Hữu B**

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA

Võ Thị P