TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 178/2023/DS-PT Ngày 02 tháng 8 năm 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 AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Quách Tố Giang.

Các Thẩm phán: ông Lê Thanh Hoàng; ông Nguyễn Ngọc Tuấn.

- ***A ký phiên tòa:*** ông Ngô Huỳnh Đức - A ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang:*** ông Huỳnh Thanh Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 57/2023/TLPT-DS ngày 12/4/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 12/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh An Giang bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 175/2023/QĐ-PT ngày 04/7/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông A, sinh năm 1972; nơi cư trú: nhà số 4, dãy số 3, khu tập thể S, đường T, khóm V, phường Đ, thành phố X, tỉnh An Giang, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông A:

1. Bà T, sinh năm 1970; nơi cư trú: số 16, đường K, phường M, thành phố X, tỉnh An Giang (văn bản ủy quyền ngày 22/8/2022), có mặt.

2. Ông E, sinh năm 1983; nơi cư trú: ấp N, xã O, huyện P, tỉnh An Giang (văn bản ủy quyền ngày 01/8/2023), có mặt.

- *Bị đơn:* ông B, sinh năm 1971; nơi cư trú: số 443/5D, đường H, khóm T, phường H, thành phố X, tỉnh An Giang, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông C, sinh năm 1978; nơi cư trú: số 5-7, đường số 11, khu dân cư Bắc H, khóm T2, phường H, thành phố X, tỉnh An Giang, có mặt.

2. Ông D, sinh năm 1969; nơi cư trú: số 485/25, đường Quản C, khóm B3, phường K, thành phố X, tỉnh An Giang, vắng mặt.

Người kháng cáo: nguyên đơn ông A và bị đơn ông B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

- Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn ông A, các biên bản làm việc trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và người đại diện của nguyên đơn là bà T trình bày:

Năm 2021, ông A có nhu cầu mua đất để làm vườn. Được sự giới thiệu của ông C nên ông A biết ông B có 02 diện tích đất muốn chuyển nhượng thuộc phường Mỹ Thới, cụ thể: Thửa đất số 84, tờ bản đồ số 83, diện tích 4.999 m^2, đất chuyên trồng lúa nước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 049823 cấp ngày 23/12/2014; Thửa đất số 85, diện tích 6.046 m^2 và thửa đất số 87, diện tích 13.731 m^2, đất chuyên trồng lúa nước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCN.QSDĐ) số CH 02569 cấp ngày 20/08/2012. Ông B có gửi qua Zalo cho ông A xem giấy tờ đất là hình ảnh chụp bên trong GCN.QSDĐ. Do ông B không chụp trang bìa của giấy chứng nhận nên ông A không xác định được đất này là ai đang được cấp quyền sử dụng. Ông C và ông B đều xác định 02 thửa đất này là của gia đình bên vợ ông B. Do đó, ông A đồng ý nhận chuyển nhượng và thỏa thuận giao tiền cọc để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 15/4/2021, ông A đưa cọc lần thứ nhất cho ông B là 500.000.000 đồng. Ông B có ký tên vào Biên nhận đặt cọc do ông D viết. Ông D là bạn của ông A. Sau khi đưa 500.000.000 đồng cho ông B, ông B ký tên xong thì ông A có việc phải đi gấp nên không giữ bản chính Biên nhận cọc nhưng ông A có chụp lại hình ảnh của biên nhận. Tại biên nhận tiền cọc, ông B thống nhất tạo điều kiện cho bên mua làm hồ sơ chuyển nhượng là vay lại Ngân hàng, thực hiện giao dịch chuyển nhượng bằng hình thức vay trên chính hợp đồng chuyển nhượng đất. Lần thứ hai, ngày 12/05/2021, ông A chuyển khoản cho ông B là 400.000.000 đồng. Hẹn trong vòng một tháng sẽ thực hiện việc chuyển nhượng. Sau một tháng, ông A liên hệ ông B, ông B nói đất này là của gia đình nên còn vướng thủ tục. Sau đó, do dịch Covid 19 nên phải thực hiện giãn cách xã hội. Đến ngày 31/10/2021, ông A đề nghị ông B tiến hành thủ tục chuyển nhượng nhưng ông B không gặp mặt mà chỉ trả lời qua tin nhắn. Do đó, ông A đến Uỷ ban nhân dân phường Mỹ Thới để tìm hiểu thì mới biết quyền sử dụng đất mà ông B hứa chuyển nhượng cho ông A không phải của gia đình của ông B như ông B nói và đất đã được chuyển nhượng cho người khác. Ngoài Biên nhận cọc không đề ngày tháng năm ra, giữa ông A và ông B không làm hợp đồng đặt cọc nào khác, các bên có thỏa thuận miệng là gia hạn thêm thời gian với nhau. Nhận thấy, đất mà ông A muốn nhận chuyển nhượng không phải là của gia đình bên vợ của ông B như lời ông B nói nên ông B không có đất để giao. Do đó, ông A

yêu cầu ông B trả lại tiền cọc đã nhận là 900.000.000 đồng và tiền phạt cọc tương đương với tiền đã nhận cọc.

Trường hợp, Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, ông A yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng, yêu cầu ông B trả tiền cọc và bồi thường thiệt hại do lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu. Mặc dù tại Biên nhận tiền cọc không ghi cam kết bồi thường khi vô hiệu nhưng do ông B có lỗi là đã cố tình lừa gạt, làm ông A hiểu lầm là đất của gia đình ông A nên ông B phải chịu phạt cọc với mức lãi suất 20%/năm của số tiền đã nhận cọc, tiền bồi thường là 345.690.000 đồng. Ông A xác định, ông có không thỏa thuận góp vốn với ông C, ông D để đặt cọc tiền nhận chuyển nhượng đất. Qua lời trình bày của ông B, có thể thấy được, chỉ có 01 thửa đất mà ông B nhận tiền cọc của rất nhiều người, như vậy lỗi của ông B là đã không thực hiện đúng lời hứa là chỉ chuyển nhượng đất cho ông.

- Tại các văn bản trình bày ý kiến, các biên bản làm việc và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông B trình bày:

Trước đây, ông có giới thiệu nhiều thửa đất cho ông C mua nên ông có mối quan hệ quen biết trước với ông C. Ông không biết giữa ông A, ông D và ông C có mối quan hệ như thế nào. Ngày ông dắt ông C đi xem 29.600m^2 đất và báo giá, ông C có dắt theo ông D và ông A. Đến khoảng ngày hai mươi mấy tây tháng 04/2021, ông có thỏa thuận và đồng ý bán, bên mua đồng ý mua phần đất lúa thuộc phường Mỹ Thới, có diện tích theo giấy chứng nhận là 29.600m^2, giá thỏa thuận là 550 triệu/1000m^2. Ông C là người ghi biên nhận, có mặt ông D, ông A và ông. Ông A là người ký biên nhận. Ông không quan tâm đến việc ai là người đứng tên mua, ông chỉ biết nhận tiền cọc và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng khi đến hẹn. Cũng tại biên nhận này, các ông thống nhất thời gian giao tiền cọc tiếp theo và thời gian thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là sau 01 tháng. Lần thứ hai nhận tiền là ngày 10/05/2021, ông C có đưa ông 700.000.000 đồng, ông có viết biên nhận nhưng không giữ biên nhận này. Lần thứ 3, ngày 12/05/2021, ông A có chuyển khoản vào tài khoản cho ông 400.000.000 đồng có ghi nội dung (A chuyen tien coc mua dat 30 cong). Lần thứ 4, ngày 13/05/2021, ông D có chuyển khoản cho ông 300.000.000 đồng có ghi nội dung (Ck cc dat coc dat my thoi). Tổng số tiền nhận của 03 ông A, C D là là 1.900.000.000 đồng (trong đó có 100.000.000 đồng ông mượn riêng của C). Ông có ghi biên nhận số tiền 1.800.000.000 đồng. Hiện nay, ông D đang giữ bản chính biên nhận này.

Sau khi nhận tiền cọc, ông Aờng xuyên liên hệ ông C để đôn đốc thực hiện, ông C hứa hẹn nhưng không có thời gian cụ thể. Đến tháng 10/2021, ông có gửi thông báo đến ông C, ông D và ông A để ấn định thời gian kết thúc hợp đồng nhưng sau đó họ vẫn không lo được phần còn lại nên đất này hiện nay đã được chuyển nhượng cho người khác.

Ông không phải là người được cấp quyền sử dụng 03 thửa đất đã hứa cCển nhượng cho ông A, ông D, ông C. Người được cấp quyền sử dụng là bà Ý, ông Khải và ông Giang. Ông cũng chỉ là người mua lại của bà Ý và có đặt cọc cho bà Ý. Ông chuyển nhượng lại cho ông A, ông C và ông D để hưởng phần chênh

lệch. Quá trình giao dịch giữa ông và ông A, ông D, ông C chỉ thỏa thuận bằng miệng, khi nào có nhận tiền cọc thì ông ký tên. Ngoài Biên nhận ngày đầu tiên có ghi rõ tiền đặc cọc, thời gian chuyển nhượng ra, còn lại các ông chỉ thỏa thuận miệng. Giữa ông và bà Ý cũng chỉ thỏa thuận miệng, ông cũng có đưa cọc cho bà Ý để mua đất này. Sau đó, việc chuyển nhượng không thành công, ông cũng xin cọc và được bà Ý trả lại 800.000.000 đồng. Thỏa thuận đặt cọc của ông và bà Ý đã kết thúc, ông không có tranh chấp gì. Việc ông nhận tiền đặt cọc của ông A, ông C, ông D rồi sau đó đặt cọc với bà Ý là việc làm hợp pháp, ông có đất giao cho người đặt cọc. Do người đặt cọc không lo được phần tiền còn lại nên không thể tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng được. Nay, ông xác định, ông không có lỗi trong hợp đồng đặt cọc này nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông A.

Sau khi việc chuyển nhượng giữa ông và ông C, ông A, ông B không thành công, giữa ông và ông C, ông D cũng mong muốn là ngồi lại để giải quyết phần tiền cọc đã nhận. Tuy nhiên, ông A gửi đơn cho cơ quan điều tra cho rằng ông lừa đảo nhưng cơ quan điều tra không thụ lý. Trường hợp, ngay hôm nay, ông A có thiện chí muốn nhận chuyển nhượng thửa đất này, ông cũng đồng ý thương lượng mua lại cho ông A. Việc góp vốn để nhận chuyển nhượng diện tích 29.600m^2 của ông A, ông D và ông C, ông không được biết, chỉ nghe ông C và ông D nói lại là mỗi người góp 600.000.000 đồng, tổng cộng là 1.800.000.000 đồng.

- Tại các văn bản trình bày ý kiến, các biên bản làm việc, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông C trình bày:

Ông là đại diện bên mua (phần ông có mua 1/3 diện tích, tổng cộng 10.000m^2 trong 29.600 m^2), thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất với ông B, diện tích là 29.600m^2 (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng) với số tiền là 550 triệu/1000m^2, thành tiền là 16.280.000.000 đồng, đất thuộc phường Mỹ Thới. Ông có giao tiền cọc cho ông B là 600.000.000 đồng, trong tổng số tiền đặt cọc là 1.800.000.000 đồng và có thỏa thuận thanh toán hết số tiền còn lại sau 30 ngày. Tuy nhiên, do dịch bệnh Covid nên ông không C động kịp nguồn vốn để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Ông nhiều lần thương lượng với ông B để kéo dài thời gian thanh toán và được ông B chấp thuận. Sau đó, ông có thương lượng với ông B nếu có người nào mua trước thì ưu tiên bán và cho ông xin lại phần tiền cọc và chịu phần thiệt hại, được ông B chấp nhận. Ngoài ra, ông C không trình bày gì khác.

- Tại các văn bản trình bày ý kiến, các biên bản làm việc, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông D trình bày:

Ông là bạn bè lâu năm với ông A và ông C. Ông C quen biết với ông B và ông B giới thiệu thửa đất 29.600m^2 tại phường Mỹ Thới nên các ông tham gia cùng đặt cọc để nhận chuyển nhượng. Các ông có biết đất này ông B không phải là chủ sử dụng cũng không phải của gia đình ông B. Giữa các ông chỉ thỏa thuận miệng về việc góp vốn nhận chuyển nhượng đất mà thôi, cụ thể mỗi người

góp 600.000.000 đồng, tổng cộng đặt cọc 1.800.000.000 đồng. Ông B có ghi biên nhận tiền ngày 13/5/2021 và ông là người giữ bản chính. Những lần đặt cọc trước, ông A là người ký tên. Cụ thể là ngày hai mươi mấy tháng 4/2021 có mặt ông A, ông B, ông C tại quán caphe Sách, ông có bỏ ra 300.000.000 đồng để hùn cọc trong 500.000.000 đồng theo Biên nhận không đề ngày tháng năm mà ông A ký tên là người đại diện. Lần đầu tiên, ông B yêu cầu đặt cọc 900.000.000 đồng. Sau đó, ông tiếp tục chuyển khoản cho ông B là 300.000.000 đồng cho đủ tiền cọc là 1.800.000.000 đồng và ông B có viết biên nhận ngày 13/5/2021. Quá trình giao dịch không thành công là do dịch bệnh, hồ sơ đất làm khó vì hồ sơ kỹ thuật cũ nên ông C không lo thủ tục chuyển nhượng được. Sau đó, ông nghe ông A và ông C thông báo chủ đất đã chuyển nhượng cho người khác. Ông có gặp ông B yêu cầu B trả cọc, ông B có hứa 02 lần. Tuy nhiên, ông A lại tố cáo ông B nên ông B nói để công an điều tra xử lý xong ông sẽ tính toán. Do giữa ông và ông B có sự thỏa thuận bên ngoài, ông B đồng ý trả tiền cọc 600.000.000 đồng nên ông không có yêu cầu gì trong vụ án này. Ngoài ra, ông không có yêu cầu gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 12/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố X đã quyết định:

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc (theo Biên nhận về việc đặt tiền mua bán phần đất ruộng không đề ngày tháng năm) giữa bên đặt cọc là ông A và bên nhận tiền cọc là ông B, là vô hiệu.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông B phải có nghĩa vụ trả lại cho ông A tiền đặt cọc đã nhận là 900.000.000 (chín trăm triệu) đồng.

Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn về việc yêu cầu ông B phải bồi thường thiệt hại với số tiền là 345.690.000 (ba trăm bốn mươi lăm triệu sáu trăm chín mươi nghìn) đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 26 tháng 4 năm 2023, nguyên đơn ông A yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ bản án sơ thẩm, bị đơn ông B kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm do lỗi của ông A không giao tiền đúng hạn nên ông A phải chịu mất 30% số tiền cọc là 180 triệu đồng và xem xét số tiền ông A đặt cọc thực tế là 600 triệu đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và chỉ kháng cáo yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 345.690.000 đồng, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bà T, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông A, trình bày: nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, bị đơn có lỗi nhiều hơn. Thông qua người bạn là ông C, ông A tin tưởng

nên đã đặt cọc 900.000.000 đồng (Biên nhận cọc lần 1 là 500.000.000 đồng, lần 2 chuyển khoản qua Vietcombank 400.000.000 đồng). Sau khi nhận cọc của ông A, ông B đặt cọc cho bà Ý chỉ sau mười mấy ngày. Ông C có đại diện làm thủ tục vay vốn ngân hàng nhưng do mùa dịch Covid nên không thực hiện được. Khi ông A liên hệ ông B không được, đến UBND phường thì mới biết phần đất đã đặt cọc là của 03 người khác, không pB của ông B. Ông B đã nhận lại tiền cọc của bà Ý số tiền 800.000.000 đồng, nhưng vẫn không trả cho ông A. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đối tượng hợp đồng không thể thực hiện được do lỗi các bên nhưng không xem xét bồi thường thiệt hại. Đề nghị xem xét lỗi bị đơn 70%. Bị đơn kháng cáo yêu cầu thực hiện hợp đồng là không có căn cứ, bị đơn đã thừa nhận nhận cọc 900.000.000 đồng nên pB trả 900.000.000 đồng. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Bị đơn ông B trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại yêu cầu trả 900.000.000 đồng bởi vì thực tế ông A chỉ đưa tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng và xét ông A cũng có lỗi nên phải chịu thiệt hại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C trình bày: đề nghị xem xét lại số tiền ông A đặt cọc không phải là 900.000.000 đồng vì 03 người đặt cọc 1,8 tỷ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa: Thẩm phán, từ khi thụ lý vụ án phúc thẩm tới thời điểm này, đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng nguyên tắc xét xử đối với phiên tòa phúc thẩm theo quy định Điều 64 BLTTDS và thành viên HĐXX, thư ký phiên tòa đúng thành phần như nội dung quyết định đưa vụ án ra xét xử và Chủ tọa phiên tòa đã tiến hành đúng, đầy đủ thủ tục bắt đầu phiên tòa phúc thẩm theo quy định Điều 297 BLTTDS.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: ông A và ông B kháng cáo trong thời hạn nên Tòa án nhân dân tỉnh thụ lý là đúng theo quy định Điều 285 Bộ luật tố tụng dân sự. Đương sự và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 73, Điều 86 BLTTDS và chấp hành đúng nội quy phiên tòa được quy định Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Biên nhận tiền cọc và ủy nhiệm chi với số tiền cọc 900.000.000 đồng là nhằm bảo đảm giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bên đều thừa nhận diện tích 29.600m^2 không phải do ông B đứng tên quyền sử dụng đất, không có quyền của người sử dụng đất theo Điều 166 Luật đất đai. Cho nên, đối tượng của hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không thể thực hiện. Cấp sơ thẩm

tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu là có căn cứ. Ông B kháng cáo ông A chỉ cọc 600.000.000 đồng nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở xem xét. Ông A kháng cáo yêu cầu bồi thường thiệt hại với mức lãi suất 20%/năm hoặc bồi thường 345.690.000 đồng. Đối chiếu tính lãi suất 20%/năm từ ngày đặt cọc đến khi xét xử sơ thẩm là hơn 721 triệu, ông A kháng cáo chỉ yêu cầu 345.690.000 đồng. Cấp sơ thẩm xác định lỗi 50/50 nhưng không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại là chưa chính xác, cần tính thiệt hại là 345.690.000 đồng/2 = 172.845.000 đồng. Kháng cáo của ông A có cơ sở chấp nhận một phần. Do sửa bản án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm sẽ được tính lại.

Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáp của ông B, chấp nhận một phần kháng cáo của ông A, sửa Bản án Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 12/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố X, buộc ông B phải bồi thường thiệt hại cho ông A số tiền 172.845.000 đồng. Ông A phải chịu 8.642.250 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông B phải chịu 44.185.350 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ông A, ông B kháng cáo và nộp tạm ứng áp phí trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh An Giang thụ lý, giải quyết theo trình tự phúc thẩm theo quy định tại Điều 273, Điều 285 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Ông D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, không có kháng cáo, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử.

[2] Xét nội dung kháng cáo:

[2.1] Biên nhận về việc đặt tiền mua phần đất ruộng không đề ngày tháng năm (gọi tắt là Biên nhận) thể hiện: "bên mua Anh A có hứa mua của anh B phần đất tại phường Mỹ Thới theo 03 giấy chứng nhận đã photo và đã chỉ ranh với số tiền là 550.000.000 đ trên 1000m^2 (năm trăm năm mươi triệu đồng trên một ngàn mét vuông". Ông A đã giao cho ông B 500.000.000 đồng để bảo đảm thực hiện giao dịch. Sau đó, ông A tiếp tục chuyển khoản cho ông B thêm 400.000.000 đồng theo chứng từ giao dịch Ủy nhiệm chi ngày 12/5/2021 nội dung "A CHUYEN TIEN COC MUA DAT 30 CONG". Ông B thừa nhận có ký tên vào Biên nhận, thừa nhận có nhận 500.000.000 đồng như nội dung đã ghi và có nhận 400.000.000 đồng do ông A chuyển khoản, tổng cộng là 900.000.000 đồng. Sự thừa nhận của ông B thể hiện tại Biên bản lấy lời khai (Bút lục số 58) và tại phiên tòa phúc thẩm. Như vậy, giữa ông A và ông B đã xác lập hợp đồng đặt cọc theo Điều 328 Bộ luật dân sự. Mục đích đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc

giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông B không pB là người sử dụng đất đối với diện tích đất 29.600m^2 mà các bên thực hiện giao dịch. Như vậy, ngay từ khi giao kết, hợp đồng đặt cọc giữa ông A và ông B đã có đối tượng không thể thực hiện được nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố vô hiệu là có căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 408 Bộ luật dân sự. Do hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên từ thời điểm xác lập, các bên phải khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông B phải hoàn trả cho ông A số tiền cọc đã nhận là 900.000.000 đồng.

[2.2] Ông B, ông C cho rằng ông A chỉ đặt cọc số tiền 600.000.000 đồng nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở xem xét.

[2.3] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại: ông B không phải là chủ thể được công nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn nhận tiền cọc từ ông A. Đồng thời, khi xác lập giao dịch đặt cọc, ông A cũng biết ông B không phải là người được cấp quyền sử dụng các thửa đất mà ông muốn nhận chuyển nhượng nhưng ông vẫn giao tiền cọc. Cho thấy, các bên đều biết và phải biết về việc hợp đồng đặt cọc có đối tượng không thể thực hiện được, nên không phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại trong trường hợp này theo quy định tại khoản 2 Điều 408 Bộ luật dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 345.690.000 đồng của ông A là có căn cứ.

[2.4] Ông A, ông B kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới nên không có cơ sở xem xét.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông A khởi kiện yêu cầu ông B trả tiền cọc 900.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 345.690.000 đồng do lỗi làm hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện, tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, buộc ông B trả ông A tiền cọc 900.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 345.690.000 đồng. Do vậy, ông A phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại không được chấp nhận, ông B phải chịu án phí không có giá ngạch và án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ hoàn trả số tiền 900.000.000 đồng. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm lại buộc ông A phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng là chưa chính xác, mà đây là án phí ông B phải chịu. Cho nên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần sửa bản án sơ thẩm về án phí, ông A phải chịu 17.284.500 đồng án phí sơ thẩm, ông B phải chịu 39.300.000 đồng án phí sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên ông A, ông B đều không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 29 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,

Không chấp nhận kháng cáo của ông A.

Không chấp nhận kháng cáo của ông B.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 12/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố X.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông A

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa bên đặt cọc là ông A và bên nhận tiền cọc là ông B, là vô hiệu.

Buộc ông B phải có nghĩa vụ trả lại cho ông A tiền đặt cọc đã nhận là 900.000.000 (chín trăm triệu) đồng.

Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông A về việc yêu cầu ông B phải bồi thường thiệt hại với số tiền là 345.690.000 (ba trăm bốn mươi lăm triệu sáu trăm chín mươi nghìn) đồng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông A phải chịu án phí là 17.284.500 (mười bảy triệu hai trăm tám mươi bốn nghìn năm trăm) đồng, khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp là 33.000.000 đồng (ba mươi ba triệu) đồng theo biên lai thu số 0000927 ngày 20/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X, ông A được nhận lại tiền tạm ứng án phí 15.715.500 (mười lăm triệu bảy trăm mười lăm nghìn năm trăm) đồng.

Ông B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 39.300.000 (ba mươi chín triệu ba trăm nghìn) đồng.

Về án phí phúc thẩm:

Ông A không phải chịu án phí phúc thẩm, được nhận lại 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001692 ngày 27/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X.

Ông B không phải chịu án phí phúc thẩm, được nhận lại 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001719 ngày 04/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất

quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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, người phải thi hành án 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, 7a, 7b và 9 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:
- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND Tp. X;
- Chi cục THADS Tp. X;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV-THA;
- Tòa Dân sự;
- Lưu: Văn phòng, hồ sơ vụ án.

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

Quách Tố Giang