

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **37/2024/DS-PT**

Ngày: **26 - 02 - 2024**

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Kiều Lương

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Thu Minh

Bà Nguyễn Thị Lệ Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Tạ Anh Quốc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Lê Hồng Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 308/2023/TLPT-DS ngày 01/12/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 02/8/2023 của Tòa án nhân huyện Nhơn Trạch bị kháng cáo, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 306/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 45/2024/QĐ-PT ngày 22/01/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lý A T, sinh năm 1977.

Địa chỉ: **4 N, phường B, TP T, Thành phố Hồ Chí Minh** (có mặt).

- Bị ơ n: "đơn: 1. Ông Võ Văn T1, sinh năm 1968.

2. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: **Tổ D, ấp D, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai**.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông T1 và bà T2 có bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1965. Địa chỉ: **số A, N, phường Q, thành phố B, Đồng Nai** (theo giấy ủy quyền ngày 17/01/2024 có mặt).

NỘI DUNG BẢN ÁN

- Tại đơn khởi kiện ngày 10/01/2023 ông Lý A T khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tại phiên tòa trình bày bổ sung:

Ngày 30/9/2022 ông có đặt cọc số tiền 550.000.000 đồng để mua căn nhà và đất tọa lạc tại thửa số 52, tờ bản đồ số 44, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai với diện tích là 514 m², giá chuyển nhượng là 3.750.000.000 đồng. Theo thỏa thuận thủ tục làm giấy tờ công chứng trong thời gian 60 ngày tức đến hết ngày 22/12/2022 là sang tên sổ đỏ, tại thời điểm đặt cọc thì giấy tờ nhà đất đang thế chấp Ngân hàng N Chi nhánh huyện N nên ông phải giao tiền đặt cọc để ông T1, bà T2 giải chấp nhà và đất trên. Sau đó ông T1 và bà T2 làm hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ cũ sang mới lý do thông tin trên giấy không khớp với các giấy tờ tùy thân ông T1 (giữa Giấy chứng minh nhân dân và căn cước công dân). Ông chờ ông T1, bà T2 làm thủ tục và không nghe ông bà thông tin, đến ngày 16/11/2022 ông biết ông T1, bà T2 làm thủ tục xong và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thông báo cho ông biết.

Ông trực tiếp đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Chi nhánh N để tiến hành đo vẽ đất và tìm gặp ông T1 và bà T2 nhiều lần nhưng không gặp được, đến ngày 20/11/2022 ông gặp bà T2. Ông đề nghị ông T1, bà T2 hỗ trợ chuyển đất thổ cư nhưng ông bà không hợp tác.

Ngày 6/12/2022 ông gửi thư và thông báo đề nghị ông T1, bà T2 đi ký hợp đồng công chứng để sang tên vào ngày 13/12/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T3 và ông bà không đến làm thủ tục, đến hết 60 ngày tức ngày 22/12/2022, ông T1, bà T2 không gặp ông để làm thủ tục.

Tại thời điểm này ông biết thông tin đến năm 2023 Nhà nước có chủ trương không cho chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm lên đất thổ cư được nên ông yêu cầu chuyển đất thổ cư trước và sau đó mới chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mọi chi phí ông lo và thủ tục ông T1 bà T2 phải hỗ trợ. Trong thời gian chưa thống nhất nội dung giải quyết, ông đã 3 lần gửi văn bản cho vợ chồng ông T1 yêu cầu hỗ trợ chuyển mục đích sử dụng đất thổ cư và ông sẽ phân thành 6 lô đất nhưng ông T1, bà T2 không hợp tác nên không thực hiện được.

Căn cứ Điều 3 của hợp đồng đặt cọc đã thỏa thuận thì ông T1, bà T2 đã vi phạm hợp đồng.

Ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T1, bà T2 phải trả cho ông số tiền đặt cọc 550.000.000 đồng cộng tiền phạt theo hợp đồng là 1.100.000.000 đồng, tổng cộng là 1.650.000.000 đồng.

Tại sơ n"Đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/7/2023 ông Lý A T rút 1 phần yêu cầu khởi kiện với số tiền yêu cầu ông T1 bà T2 phải bồi thường là 1.100.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện phản tố của ông T1, bà T2 yêu cầu được sở hữu số tiền đặt cọc 550.000.000 đồng, ông không đồng ý.

- Tại Bản tự khai ngày 04/04/2023 bị đơn ông Võ Văn T1 và bà Nguyễn Thị T2 trình bày:

Theo nội dung đơn khởi kiện của ông Lý A T thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất thửa số 52, tờ bản đồ số 44, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai với diện tích là 514 m² là đúng. Theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc như sau:

Đợt 1: Ngày 30/9/2022 ông T đặt cọc số tiền 550.000.000 đồng.

Đợt 2: Trong thời gian 60 ngày làm việc, tức ngày 30/11/2022 hai bên sẽ đến Phòng công chứng sang tên và ký chuyển tiền phần còn lại là 3.200.000.000 đồng theo hợp đồng thỏa thuận.

Giải trình theo nội dung đơn khởi kiện của ông Lý A T như sau:

Ngày 11/11/2022 ông, bà đến Văn phòng một cửa Ủy ban nhân dân huyện N nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đổi thì đến ngày 19/11/2022 ông T đến gặp ông bà mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chụp hình. Khoảng ngày 23/11/2022 ông T liên lạc qua điện thoại mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với mục đích chuyển đất thổ cư, tách thửa nhưng ông, bà không đồng ý gì không biết ý định của ông T làm gì, mặt khác ông chưa hoàn thành đúng thỏa thuận giấy đặt cọc.

Ngày 24/11/2022 khi nhận thông báo của ông T yêu cầu hỗ trợ làm thủ tục chuyển đất thổ cư thì thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ còn 6 ngày nên không đủ thời gian làm thủ tục chuyển đất thổ cư, hơn nữa ông bà không có nghĩa vụ chuyển thổ cư cho ông T.

Ngày 28/11/2022 ông bà chủ động liên lạc với ông T và hẹn gặp nhau để bàn bạc thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và đề nghị ông T trả thêm số tiền 2.000.000.000 đồng để ký thủ tục sang tên và hỗ trợ ông T chuyển mục đích sử dụng đất thổ cư nhưng ông T không đồng ý mà yêu cầu ông, bà phải tách thửa và lên đất thổ cư là vô lý và không thỏa thuận được. Như vậy, theo thỏa thuận ký giấy hợp đồng đặt cọc ông, bà đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình và hỗ trợ tích cực cho ông T nhưng ông quy kết trách nhiệm cho ông bà là vô lý không có căn cứ. Do đó, ông bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lý A T.

Ông T1 và bà T2 khởi kiện yêu cầu phản tố đối với ông T, yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận giấy đặt cọc ngày 30/9/2022 chuyển nhượng diện tích đất 514 m² thửa 52, tờ bản đồ số 44 xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai là hợp pháp và được sở hữu số tiền đặt cọc 550.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 02/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện ơ n"Nhơn Trạch đã tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi

kiện của nguyên đơn ông **Lý A T** về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn ông **Võ Văn T1**, bà **Nguyễn Thị T2**.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông **Võ Văn T1**, bà **Nguyễn Thị T2** về tài sản đặt cọc đối với nguyên đơn ông **Lý A T**.

Xử buộc ông **Võ Văn T1**, bà **Nguyễn Thị T2** phải trả cho ông **Lý A T** số tiền đặt cọc 550.000.000 đồng .

Về án phí: Buộc ông **Lý A T** phải chịu 26.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trừ vào số tiền 30.750.000 đồng tạm ứng án phí, trả lại số tiền còn dư là 4.750.000 đồng cho ông **T** (Biên lai thu tạm ứng án phí số 0009899 ngày 22/02/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

Buộc ông **Võ Văn T1**, bà **Nguyễn Thị T2** phải chịu 26.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trừ vào số tiền 13.000.000 đồng tạm ứng án phí, ông **T1** và bà **T2** phải nộp tiếp số tiền 13.000.000 đồng (Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001580 ngày 19/06/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

Ngày 17/8/2023 nguyên đơn ông **Lý A T** nộp đơn kháng cáo với nội dung Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông có lỗi là không có cơ sở, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết trả lại tiền đặt cọc và bồi thường tiền cọc theo hợp đồng;

Ngày 11/8/2023 bị đơn ông **Võ Văn T1**, bà **Nguyễn Thị T2** nộp đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 02/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch. Cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông bà trả lại tiền cọc 550 triệu đồng và bác yêu cầu phản tố của ông bà là không phù hợp với thỏa thuận của các bên. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố, ông bà được hưởng tiền cọc vì ông **T** vi phạm hợp đồng không mua nữa thì phải bị mất cọc.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm.

I. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng

1. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán

Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự; chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định; thời hạn chuẩn bị xét xử đảm bảo quy định tại Điều 286 Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa:

-Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự như đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan, không

có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng theo Điều 52 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Thủ tục phiên tòa phúc thẩm từ khi bắt đầu cho đến thời điểm này được HĐXX phúc thẩm thực hiện đầy đủ, đúng quy định.

-Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

3. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình theo qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

II. Về việc giải quyết vụ án

*Về thủ tục kháng cáo: Ngày 17/8/2023 nguyên đơn ông Lý A T nộp đơn kháng cáo; ngày 11/8/2023 bị đơn ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị T2 nộp đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 02/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự thì kháng cáo của các đương sự nộp trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

*Về nội dung kháng cáo:

-Nguyên đơn ông Lý A T kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông có lỗi là không có cơ sở, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết trả lại tiền đặt cọc và bồi thường tiền cọc theo hợp đồng

- Bị đơn ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị T2 kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông bà trả lại tiền cọc 550 triệu đồng và bác yêu cầu phản tố của ông bà là không phù hợp với thỏa thuận của các bên. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố, ông bà được hưởng tiền cọc vì ông T vi phạm hợp đồng không mua nữa thì phải bị mất cọc.

-Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm không có vi phạm nghiêm trọng.

-Về đường lối: Xét “Giấy đặt cọc” ngày 30/9/2022 được ký kết giữa bên đặt cọc là ông Lý A T với bên nhận đặt cọc là ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị Thanh n thấy: về hình thức bằng văn bản, về nội dung do 2 bên tự nguyện ký kết, không bị ép buộc, lừa dối, nội dung không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Tại Điều 3 của hợp đồng có ghi “Trường hợp bên mua có nhu cầu lên thổ cư thì bên bán hỗ trợ bên mua lên thổ cư thêm. Mọi chi phí liên quan đến việc lên thổ cư thêm do bên mua chịu” tuy nhiên do hai bên không thỏa thuận việc “bên bán hỗ trợ bên mua lên thổ cư thêm” vào ngày tháng Năm cụ thể nào, nên sau khi ký hợp đồng đặt cọc bên mua (ông T) yêu cầu bên bán (ông T1, bà T2) hỗ trợ để chuyển mục đích sử dụng lên đất thổ cư thì bên bán không hợp tác vì đã gần đến

ngày thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng (ngày 30/11/2022), từ đó dẫn đến tranh chấp, hai bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận được. Xét về lỗi dẫn đến việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể ký kết theo thỏa thuận thì cả hai bên cùng có lỗi. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **T** và không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông **T1**, bà **T2**; buộc ông **T1**, bà **T2** trả lại tiền đặt cọc 550 triệu đồng cho ông **T** là phù hợp với hướng dẫn tại Điều 1, Mục I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của HĐTPTANDTC: “*Trong trường hợp đặc cọc chỉ để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng, hoặc chỉ để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng, hoặc vừa bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng vừa bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng, thì bên nào có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết hoặc không được thực hiện hoặc bị vô hiệu, thì phải chịu phạt cọc...Nếu cả hai bên cùng có lỗi thì không phạt cọc*”.

Từ nhận định trên, xét thấy kháng cáo của ông **T** cho rằng ông không có lỗi, và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm phạt cọc là không có căn cứ chấp nhận bởi không phù hợp với hướng dẫn tại Điều 1, Mục I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của HĐTPTANDTC. Ông **T1**, bà **T2** kháng cáo cho rằng ông **T** vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng, không mua nữa thì phải bị mất cọc. Xét kháng cáo này không có cơ sở chấp nhận bởi do cả 2 bên không thỏa thuận cụ thể việc bên bán hỗ trợ bên mua chuyển mục đích sử dụng lên đất thổ cư nên mới dẫn đến tranh chấp, vì vậy cả 2 bên cùng có lỗi chứ không phải một mình bên mua (ông **T**) có lỗi.

* Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn (ông **T**) và bị đơn (ông **T1**, bà **T2**), giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 02/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch.

III. Yêu cầu, kiến nghị khắc phục vi phạm: Không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông **Lý A T**, bị đơn ông **Võ Văn T1**, bà **Nguyễn Thị T2** nộp đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 02/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự thì kháng cáo của các đương sự nộp trong hạn luật định, đã nộp tam ứng án phí phúc thẩm đầy đủ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về thủ tục ủy quyền: Ngày 17/01/2024, bà ông **Võ Văn T1** bà **Nguyễn Thị T2** có văn bản ủy quyền cho bà **Nguyễn Thị Kim H1**. Căn cứ vào khoản 1 Điều 85 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Tại phiên tòa, cả nguyên đơn và bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự: Căn cứ vào chứng cứ đã được thu thập thể hiện tại hợp đồng đặt cọc ngày 30/9/2022 được ký kết giữa bên đặt cọc là ông **Lý A T** với bên nhận đặt cọc là ông **Võ Văn T1**, bà **Nguyễn Thị T2** đối với diện tích đất 514m² tại thửa đất 52 tờ bản đồ 44 **xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai** để đảm bảo cho việc hai bên ký chuyển nhượng vào ngày 30/11/2022, bà **T2**, ông **T1** đã nhận của ông **T** 550.000.000đ (năm trăm năm mươi triệu đồng) tiền cọc.

Về hình thức bằng văn bản, về nội dung do 2 bên tự nguyện ký kết, không bị ép buộc, lừa dối, nội dung không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Tuy nhiên, tại Điều 3 của hợp đồng có ghi “*Trường hợp bên mua có nhu cầu lên thổ cư thì bên bán hỗ trợ bên mua lên thổ cư thêm. Mọi chi phí lên quan đến việc lên thổ cư thêm do bên mua chịu*” nhưng tại hợp đồng đặt cọc hai bên không thỏa thuận việc bên bán hỗ trợ bên mua lên thổ cư thêm vào thời gian cụ thể nào, sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 22/11/2022 ông **T** yêu cầu ông **T1**, bà **T2** hỗ trợ để chuyển mục đích sử dụng lên đất thổ cư thì bên bán không hợp tác vì đã gần đến ngày thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng (ngày 30/11/2022). Do đó, các bên cũng không thực hiện việc ký kết được hợp đồng công chứng chuyển nhượng như đã thỏa thuận.

Căn cứ theo quy định tại Điều 292 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì đặt cọc là biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Như vậy, mục đích của hợp đồng đặt cọc giữa ông **T** với bà **T2**, ông **T1** là để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng đặt cọc giữa ông **T** với bà **T2**, ông **T1**, đều bảo đảm các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015: Chủ thể khi ký kết hợp đồng đặt cọc nói trên đều có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập; các bên tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự phù hợp với có quy định của pháp luật được quy định tại Điều 118 Bộ luật Dân sự năm 2015, cụ thể: “*Mục đích của giao dịch dân sự là lợi ích mà chủ thể mong muốn đạt được khi xác lập giao dịch đó*”. Với quy định nêu trên, ông **T** với bà **T2**, ông **T1** ký kết hợp đồng đặt cọc chỉ nhằm mục đích ký kết hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (lợi ích mà các bên mong muốn đạt được khi ký kết hợp đồng đặt cọc là ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất).

Xét về lỗi dẫn đến việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể ký kết theo thỏa thuận thì cả hai bên cùng có lỗi. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **T** và không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông **T1**, bà **T2**; buộc ông **T1**, bà **T2** trả lại tiền đặt cọc 550.000.000 đồng cho ông **T** là phù hợp với hướng dẫn tại Điều 1, Mục I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Từ nhận định trên, xét thấy kháng cáo của ông **T** cho rằng ông không có lỗi và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm phạt cọc là không có căn cứ chấp nhận bởi không phù hợp với hướng dẫn tại Điều 1, Mục I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Ông **T1**, bà **T2** kháng cáo cho rằng ông **T** vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng, không mua nữa thì phải bị mất cọc. Xét kháng cáo này không có cơ sở chấp nhận bởi do cả 2 bên không thỏa thuận cụ thể việc bên bán hỗ trợ bên mua chuyển mục đích sử dụng lên đất thổ cư nên mới dẫn đến tranh chấp, vì vậy cả 2 bên cùng có lỗi chứ không phải một mình bên mua (ông **T**) có lỗi.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **T** về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông **Võ Văn T1**, bà **Nguyễn Thị T2**. Buộc ông **Võ Văn T1**, bà **Nguyễn Thị T2** phải trả cho ông **Lý A T** số tiền đặt cọc 550.000.000 đồng (năm trăm năm mươi triệu đồng). Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Võ Văn T1**, bà **Nguyễn Thị T2** về tài sản đặt cọc đối với nguyên đơn ông **Lý A T** là đúng quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là ông **Lý A T** và bị đơn ông **Võ Văn T1**, bà **Nguyễn Thị T2**. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 02/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của cả nguyên đơn và bị đơn không được chấp nhận ông **Lý A T** phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, ông **Võ Văn T1** và bà **Nguyễn Thị T2** mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp (ông **T**, ông **T1**, bà **T2** đã nộp xong).

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với những nội dung khác trong bản án không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông **Lý A T**; bị đơn ông **Võ Văn T1** và bà **Nguyễn Thị T2**. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 02/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, 35, 39, 144, 147, 220, 235, 264, 266, 267, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; 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.

Căn cứ tại Điều 167, 168 Luật Đất đai năm 2013, khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Lý A T** về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông **Võ Văn T1**, bà **Nguyễn Thị T2**.

Buộc ông **Võ Văn T1**, bà **Nguyễn Thị T2** phải trả cho ông **Lý A T** số tiền đặt cọc 550.000.000 đồng (năm trăm năm mươi triệu đồng) .

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Võ Văn T1**, bà **Nguyễn Thị T2** về tài sản đặt cọc đối với nguyên đơn ông **Lý A T**.

3. Về án phí dân sự:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông **Lý A T** phải chịu 26.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 30.750.000 đồng tạm ứng án phí, trả lại số tiền còn dư là 4.750.000 đồng cho ông **T** (Biên lai thu tạm ứng án phí số 0009899 ngày 22/02/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch).

Buộc **Võ Văn T1**, bà **Nguyễn Thị T2** phải chịu 26.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 13.000.000 đồng tạm ứng án phí, ông **T1** và bà **T2** phải nộp tiếp số tiền 13.000.000 đồng (Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001580 ngày 19/06/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch).

3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông **Lý A T** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp, (Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001832 ngày 22/8/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch (ông **T** đã nộp xong).

Ông **Võ Văn T1**, bà **Nguyễn Thị T2** phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Trừ vào số tiền tạm ứng án phí kháng cáo ông **T1** và bà **T2** đã nộp

(Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001788 ngày 11/8/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch (ông T1 và bà T2 đã nộp xong).

4. Thi hành án: 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 cũng bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 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.

5. Đối với những yêu cầu khác trong bản án không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

6. Về hiệu lực của Bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Nhơn Trạch
- Chi cục THADS huyện Nhơn Trạch
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đinh Thị Kiều Lương

