| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH PHÚ THỌ** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 19/2023/DS-PT
Ngày 02 tháng 3 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 PHÚ THỌ.

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Tạ Văn Thành

Các thẩm phán: Ông Phạm Văn Toàn; Ông Nguyễn Quang Vũ.

***- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:*** Ông Trần Anh Quang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa:*** Ông Hoàng Thanh Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 85/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" .

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện T S, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 82/2022/QĐXXPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:*Anh Nguyễn Minh T, sinh năm 1984; Địa chỉ: Thôn N S, xã K S, thị xã S T, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1997; Địa chỉ: Thôn H Đ, xã L A, huyện V b, thành phố Hải Phòng; Nơi ở hiện nay: P805, tòa R3, khu đo thị TNR G C 136, H T M, phường P D, quận B T L, thành phố Hà Nội; ( Theo giấy ủy quyền số 993/UQ - CC ngày 28/02/2022). (Có mặt)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn*:

Ông Giang Văn Q - Luật sư công ty luật TNHH T Y L - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; Địa chỉ: Tòa R3 khu đô thị TNR G C, 136 H T M, P D, quận B T L, thành phố Hà Nội. 097.779.3928. (Có mặt)

*Bị đơn:*Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1949

Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1950

Đều cùng địa chỉ: Khu 13, xã C T, huyện T S, tỉnh Phú Thọ.

*Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn:* Bà Lỗ Thị Thu H, sinh năm 1987; Địa chỉ: SN 05, ngõ 142, phố T S, phường T C, thành phố V T, tỉnh Phú Thọ. (Có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn*: Bà Đỗ Thanh H, sinh năm 1987; Địa chỉ: SN 1512 đường H V, phường G C, thành phố V T, tỉnh Phú Thọ. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

*Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh Nguyễn Văn V, sinh năm 1986.( Có mặt)

2. Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1992.( Vắng mặt)

Đều cùng địa chỉ: Khu 13, xã C T, huyện T S, tỉnh Phú Thọ.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện đề ngày 08/3/2022, những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Do có nhu cầu mua đất, vào khoảng tháng 6/2021 Anh T có mua của Ông Nguyễn Văn Q và Bà Nguyễn Thị Đ, đều có địa chỉ tại khu 13, xã C T, huyện T S, tỉnh Phú Thọ 01 diện tích đất 2.258m$^2$ . Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 938232 ngày 15/6/1999 (Đất có nguồn gốc do vợ chồng Ông Q, Bà Đ nhận chuyển nhượng từ bà Phan Thị P vợ ông S, nên giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên ông Nguyễn Văn S, ngoài diện tích đất đó ra Anh T còn mua thêm của Ông Q, Bà Đ 4.300m$^2$ đất vườn chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ và khoảng 01 mẫu đất ruộng liền đó với số tiền 2.950.000.000đ (Hai tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng) khi mua bán hai bên đã lập hợp đồng đặt cọc, theo như hợp đồng đặt cọc Ông Q, Bà Đ đồng ý chuyển nhượng cho Anh T thửa đất có diện tích 2.258m$^2$ theo giấy chứng nhận QSDĐ số 938232 cấp ngày 15/6/1999 đứng tên ông Nguyễn Văn S với số tiền 2.950.000.000đ. Tại thời điểm lập hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận Anh T đặt cọc cho vợ chồng Ông Q, Bà Đ 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 23/6/2021. Trong thời gian đặt cọc Ông Q, Bà Đ có cam kết làm thủ tục pháp lý để sang tên chuyển nhượng đất cho Anh T (BL07). Khi làm xong thủ tục theo quy định Anh T có trách nhiệm trả cho vợ chồng Ông Q, Bà Đ số tiền còn lại là 2.450.000.000đ. Anh T đã thanh Toán tiền đặt cọc cho Ông Q, Bà Đ làm hai lần.

Lần 1: Vào ngày 23/6/2021 Anh T đã thanh toán cho Ông Q số tiền 100.000.000đ bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của anh C con trai Ông Q.

Lần 2: Vào ngày 26/6/2021 Anh T đã giao trực tiếp cho Ông Q số tiền 400.000.000đ. Tổng là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) mà Anh T trả lần 1, lần 2 là số tiền đặt cọc trước để ký kết và thực hiện hợp đồng. Trường hợp quá

thời hạn thỏa thuận theo hợp đồng, Ông Q, Bà Đ không làm thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất bán cho Anh T, thì phải trả lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền tiền bằng gấp 02 lần số tiền đặt cọc cho Anh T; ngược lại nếu Anh T không mua thì phải mất số tiền đã đặt cọc. Còn trong trường hợp các bên không làm được thủ tục do pháp luật không cho phép thì Ông Q, Bà Đ chỉ phải trả lại cho Anh T số tiền đặt cọc 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng)

Sau khi nhận số tiền đặt cọc của Anh T, hết thời hạn 60 ngày như hai bên đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2021, nhưng Ông Q Bà Đ cố tình không làm thủ tục pháp lý để chuyển nhượng đất cho Anh T theo như cam kết. Qua tiếp cận từ nhiều nguồn thông tin Anh T được biết gia đình Ông Q trước đó đã làm thủ tục nhận đặt cọc bán thửa đất trên cho anh B ở Thanh Thủy, Phú Thọ trước khi bán cho Anh T. Anh thấy hành vi của Ông Q Bà Đ là gian dối, anh đã làm đơn đến công an huyện T S đề nghị khởi tố vụ án hình sự về việc Ông Nguyễn Văn Q, Bà Nguyễn Thị Đ đã lừa đảo chiếm đoạt số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) của anh. Ngày 17/01/2022 Cơ quan cảnh sát điều tra công an huyện T S, đã trả lời Anh T là không khởi tố vụ án hình sự.

Do gia đình Ông Q, Bà Đ vi phạm hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 23/6/2021, đến hạn, không hoàn thiện thủ tục để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng tại UBND xã. Do đó, Anh T và người đại diện của của Anh T đề nghị:

1. Đề nghị Tòa án buộc Ông Nguyễn Văn Q và Bà Nguyễn Thị Đ phải trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) do không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng thỏa thuận đặt cọc.

2. Buộc Ông Nguyễn Văn Q, Bà Nguyễn Thị Đ phải liên đới thanh toán số tiềnphạt cọc 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) theo thỏa thuận phạt cọc.

3. Yêu cầu Ông Q, bà Đà phải thanh toán tiền lãi chậm trả theo lãi xuất ngân hàng nhà nước Việt Nam đối với số tiền đặt cọc (kể từ ngày 01/9/2021 tạm tính đến thời điểm khởi kiện 06 tháng là 22.500.000đ (hai mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng)

Đến ngày 01/8/2022 Anh Nguyễn Minh T rút một phần yêu cầu khởi kiện của mình. Anh yêu cầu Ông Q Bà Đ trả cho lại cho anh số tiền đặt cọc là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) và số tiền phạt cọc là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng). Tổng là 1.000.000.000đ( Một tỷ đồng)

** Phía bị đơn và người đại diện cho bị đơn, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên trình bày:*

Ông Q, Bà Đ đều xác nhận giữa ông bà và Anh Nguyễn Minh T, địa chỉ thôn N S, xã K S, thị xã S T có thỏa thuận với nhau về việc mua bán diện tích 2.258m$^2$ đất (gồm đất ở, đất vườn, đất trồng lúa), tại khu 13, xã C T, huyện T S, tỉnh Phú Thọ với số tiền 2.950.000.000đ. (Còn diện tích hơn 4.000m$^2$ không có

thỏa thuận mua bán), Khi mua bán hai bên có lập hợp đồng đặt cọc, Anh T đặt cọc cho vợ chồng ông 500.000.000đ, khi nào làm xong thủ tục pháp lý để hai bên ra văn phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng Anh T sẽ trả nốt cho ông bà số tiền còn lại là 2.450.000.000đ.

Nguồn gốc diện tích đất vợ chồng Ông Q, Bà Đ nhận chuyển nhượng cho Anh T là do ông bà mua lại của bà Phan Thị P ở khu 13, xóm C, xã C T, huyện T S, tỉnh Phú Thọ vào năm 2010, khi mua diện tích đất của bà P có đầy đủ giấy tờ, diện tích đất này Ông Q vẫn chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang tên vợ chồng ông mà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn S chồng của bà P, từ khi mua lại diện tích đất của gia đình bà P gia đình ông vẫn canh tác sử dụng đất cho đến nay.

Trong quá trình mua bán đất, Anh T có biết việc thửa đất vợ chồng Ông Q, Bà Đ bán cho Anh T, Giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên ông Nguyễn Văn S, Anh T có nhờ Ông Q, Bà Đ làm hồ sơ giấy tờ để thửa đất đứng tên Anh T. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện hồ sơ do dịch bệnh, nên giấy tờ ông, bà chưa kịp làm sang tên Anh T. Việc ông, bà chậm thực hiện việc làm thủ tục pháp lý để chuyển nhượng sang tên Anh T là do khách quan, không phải lỗi của ông bà. Nay Anh T yêu cầu như trên, ông, bà có ý kiến như sau:

Ông Q, Bà Đ vẫn đồng ý chuyển nhượng diện tích đất mà hai bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2021 giữa ông bà với Anh T, nhưng cho ông bà thời gian để hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng cho Anh T. Nếu Anh T không đồng ý nhận chuyển nhượng diện tích đất trên theo hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2021 thì Ông Q, Bà Đ không đồng ý hoàn trả cho Nguyên đơn số tiền đặt cọc đã nhận là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) và đề nghị giữ lại số tiền 500.000.000đ( Năm trăm triệu đồng) do nguyên đơn vi phạm hợp đồng, và cũng không đồng ý phạt cọc số tiền 500.000.000đ do ông bà không vi phạm hợp đồng.

** Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Anh V và anh C trình bày:*

Ngày 23/6/2021 Anh Nguyễn Minh T có chuyển vào tài khoản của anh C số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), sau đó anh Crút số tiền trên đưa cho Anh V là anh trai anh để giao cho bố mẹ anh. Việc mua bán đất và lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất cho Anh T do Ông Q, Bà Đ là bố mẹ đẻ các anh đứng ra lập hợp đồng, các anh không can thiệp, và không có ý kiến gì.

** Quan điểm của người bảo vệ quyền, lợi ích cho Nguyên đơn:*

Đề nghị HĐXX hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 23/6/2021 giữa Anh Nguyễn Minh T với vợ chồng Ông Nguyễn Văn Q, Bà Nguyễn Thị Đ, yêu cầu Ông Q, Bà Đ trả lại số tiền đặt cọc là 500.000.0000đ, và số tiền phạt cọc là 500.000.000đ. Tổng số tiền Ông Q, Bà Đ phải trả cho Anh Nguyễn Minh T là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng).

Đại điện theo ủy quyền cho bị đơn đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu

cầu của phía nguyên đơn, vì lý do nguyên đơn đã vi phạm hợp đồng.Do đó Ông Q, Bà Đ có quyền được giữ lại số tiền đặt cọc 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T S, tỉnh Phú Thọ đã Quyết định:

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 122 ,Điều 123, Điều 131, Điều 328, Điều 407, khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 4 Điều 27 và danh mục được ban hành kèm theo 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc giữa Anh Nguyễn Minh T với vợ chồng Ông Nguyễn Văn Q, Bà Nguyễn Thị Đ.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất ngày 23/6/2021 giữa Anh Nguyễn Minh T với vợ chồng Ông Nguyễn Văn Q và Bà Nguyễn Thị Đ vô hiệu.

Buộc vợ chồng Ông Nguyễn Văn Q, Bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho Anh Nguyễn Minh T số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) tiền đặt cọc đã nhận, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

*Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và Anh T có đơn yêu cầu thi hành án mà vợ chồng Ông Nguyễn Văn Q, Bà Nguyễn Thị Đ chưa thi hành án thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.*

2. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của Anh Nguyễn Minh T về việc yêu cầu vợ chồng Ông Nguyễn Văn Q, Bà Đ liên đới trả số tiền phạt cọc là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn Q, Bà Nguyễn Thị Đ đều là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự theo quy định pháp luật.

Buộc Anh Nguyễn Minh T phải nộp 24.000.000đ (Hai mươi bốn triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận. Xác nhận Anh T đã nộp 28.800.000đ (Hai mươi tám triệu tám trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2020/0006814 ngày 13/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T S, tỉnh Phú Thọ.

Hoàn trả cho Anh Nguyễn Minh T số tiền 4.800.000đ (Bốn triệu tám trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án

phí, lệ phí tòa án số AA/2020/0006814 ngày 13/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T S, tỉnh Phú Thọ.

Bản án còn tuyên vềquyền kháng cáo, quyền đề nghị thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 04 tháng 10 năm 2022Anh Nguyễn Minh T kháng cáo một phần nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T S, tỉnh Phú Thọ đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng buộc Ông Nguyễn Văn Q, Bà Nguyễn Thị Đ phải chịu số tiền phạt cọc là 500.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đương sự kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như trên.

* Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ:

Tại phiên tòa hôm nay đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu quan điểm đề nghị:

Về tố tụng: Vụ án được thụ lý đúng quy định của pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Bác đơn kháng cáo của Anh Nguyễn Minh T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T S, tỉnh Phú Thọ.

* Quan điểm của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: bản án sơ thẩm chưa đánh giá chứng cứ toàn diện về phần phạt cọc vì án lệ 25 cũng đã quy định và Ông Q, Bà Đ đã không hoàn thiện các thủ tục để chuyển nhượng và cũng không trả lại cho Anh T số tiền 500 triệu. Tòa án sơ thẩm đánh giá về các chứng cứ về các vấn đề liên quan đến văn phòng công chứng kim đức cũng không đúng. Ông Q, Bà Đ cũng không chứng minh được yếu tố khách quan dẫn đến không ký hợp đồng. Do vậy, đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

* Bà Hà vẫn giữ nguyên quan điểm của sơ thẩm: Hợp đồng đặt cọc cam kết sẽ làm chứ không phải cam kết hoàn thiện thủ tục. Bản thân Ông Q, Bà Đ đã làm các thủ tục tại xã nhưng vì yếu tố khách quan nên không thực hiện được. Ngoài ra, Ông Q và Bà Đ không có thay đổi về giá trị chuyển nhượng nên nguyên đơn có thiện chí thì chúng tôi vẫn đồng ý chuyển nhượng.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

**[1]** Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Anh Nguyễn Minh T làm trong hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của Anh Nguyễn Minh T kháng cáo kháng cáo một phần nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T S, tỉnh Phú Thọ đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng buộc Ông Nguyễn Văn Q, Bà Nguyễn Thị Đ phải chịu số tiền phạt cọc là 500.000.000đ.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

**[2.1]** Xét hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2021 giữa nguyên đơn Anh Nguyễn Minh T và bị đơn Ông Nguyễn Văn Q, Bà Nguyễn Thị Đ:

+ Về hình thức hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2021 giữa Anh Nguyễn Minh T và Ông Nguyễn Văn Q, Bà Nguyễn Thị Đ là phù hợp với Điều 116 và Điều 328 Bộ luật dân sự 2015.

+ Về nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2021 giữa Anh Nguyễn Minh T và Ông Nguyễn Văn Q, Bà Nguyễn Thị Đ:

Ngày 23/6/2021, Anh Nguyễn Minh T và Ông Nguyễn Văn Q, Bà Nguyễn Thị Đ đã ký kết hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất có nội dung: Ông Nguyễn Văn Q, Bà Nguyễn Thị Đ thỏa thuận chuyển nhượng cho Anh Nguyễn Minh T diện tích 2.258m$^2$ (trong đó có 400m$^2$ đất ở còn lại là đất khác) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N938232 do UBND huyện T S cấp ngày 15/6/1999 đứng tên ông Nguyễn Văn S có địa chỉ tại khu 13, xã C T, huyện T S, tỉnh Phú Thọ. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 2.950.000.000đ (Hai tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng). Để bảo đảm cho hợp đồng mua bán của mình, Anh T đã đặt cọc trước cho vợ chồng Ông Q, Bà Đ số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) làm hai lần, cụ thể:

*Lần 1* là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) vào ngày 23/6/2021 chuyển vào tài khoản của anh C con trai Ông Q, Bà Đ.

*Lần 2* là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) vào ngày 26/6/2021 Anh T đưa trực tiếp cho Ông Q, Bà Đ.

Trong thời gian đặt cọc Ông Q, Bà Đ làm thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên Anh T, sau khi làm thủ tục công chứng xong tại xã thì Anh T sẽ thanh toán toàn bộ số tiền còn lại là 2.450.000.000đ (Hai tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng). Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận, bên bán có trách nhiệm chịu tiền lệ phí chuyển đổi đất khai hoang vào bìa thành đất bìa liền thổ, trong thời gian hai tháng như trên (BL05). Nếu trong thời gian đặt cọc, bên bán không làm các thủ tục pháp lý cho bên mua thì phải trả lại cho bên mua số tiền đặt cọc và một khoản tiền bằng gấp hai lần số tiền đặt cọc, nhưng bên bán không

đồng ý chỉ đồng ý trả lại số tiền đặt cọc và chịu phạt một số tiền tương đương với số tiền đặt cọc, ngược lại nếu bên mua không mua đất, thì mất số tiền đã đặt cọc. Còn trong trường hợp các bên không làm được thủ tục do pháp luật không cho phép thì Ông Q, Bà Đ chỉ phải trả lại cho Anh T số tiền đặt cọc 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

Hội đồng xét xử xét thấy, Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 23/6/2021 giữa các bên là chưa đủ điều kiện để tiến hành chuyển nhượng vi phạm điểm a khoản 1 Điều 188 luật đất đai năm 2013, vì các lý do sau:

**[2.2]** Ngay từ khi xác lập giao dịch giữa giữa Anh T và Ông Q, Bà Đ đều biết được đối tượng giao dịch là diện tích đất 2.258m$^2$ (trong đó có 400m$^2$ đất ở còn lại là đất khác) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N938232 do UBND huyện T S cấp ngày 15/6/1999 đứng tên ông Nguyễn Văn S có địa chỉ tại khu 13, xã C T, huyện T S, tỉnh Phú Thọ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Ông Q, Bà Đ thì không thể mua bán chuyển nhượng được, nhưng Anh T vẫn làm hợp đồng đặt cọc để được chuyển nhượng. Như vậy, khi thực hiện giao dịch này Ông Q, Bà Đ không hề lừa dối Anh T.

**[2.3]** Sau khi sự việc xảy ra, Anh T có đơn gửi đến Cơ quan điều tra - Công an huyện T S đề nghị khởi tố vụ án hình sự đối với Ông Q, Bà Đ về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Tuy nhiên, sau khi nhận đơn Cơ quan điều tra - Công an huyện T S tiến hành xác minh thu thập tài liệu chứng cứ và đã có kết luận không có căn cứ khởi tố vụ án hình sự theo như đơn tố cáo của Anh T.

**[2.4]** Qua xác minh tại UBND xã C T ngày 05/8/2022 thì từ thời điểm ngày 23/6/2021 đến ngày 23/8/2022 Ông Q, Bà Đ có đến UBND xã để nộp một số giấy tờ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất từ bà P sang Ông Q, Bà Đ nhưng do chưa đủ giấy tờ và chưa đủ thành phần gia đình bà P nên UBND xã chưa làm thủ tục gì để sang tên Ông Q, Bà Đ.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Văn phòng công chứng K Đ, thành phố V T cũng đã có văn bản thông báo cho Tòa án nhân dân huyện T S thông báo bà P (là người đã chuyển nhượng đất cho Ông Q, Bà Đ) có đơn xin công chứng phân chia di sản thừa kế, nhưng thửa đất trên đang có tranh chấp, văn phòng công chứng K Đ đã đình chỉ giải quyết.

Việc không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Q, Bà Đ và Anh T là do pháp luật chưa cho phép. Điều này phù hợp với cam kết của hai bên khi ký kết hợp đồng đặt cọc.

Do đó, giao dịch dân sự này bị cấm, do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015. Lỗi làm cho giao dịch vô hiệu thuộc về hai bên nên không xem xét đến phần thiệt hại.

Từ những phân tích ở các mục 2.1; 2.2; 2.3; 2.4 Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Anh Nguyễn Minh T

về việc yêu cầu Ông Nguyễn Văn Q, Bà Nguyễn Thị Đ phải chịu số tiền phạt cọc là 500.000.000đ.

**[3]** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ xét thấy phù hợp nên được chấp nhận.

**[4]** Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa làchưa phù hợp nên không được chấp nhận.

**[5]** Về án phí: Kháng cáo của Anh Nguyễn Minh T không được chấp nhận nên Anh Nguyễn Minh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên:*

## QUYẾT ĐỊNH:

**[1]** Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Bác đơn kháng cáo của Anh Nguyễn Minh T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T S, tỉnh Phú Thọ.

**[2]** Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 122 ,Điều 123, Điều 131, Điều 328, Điều 407, khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 4 Điều 27 và danh mục được ban hành kèm theo 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc giữa Anh Nguyễn Minh T với vợ chồng Ông Nguyễn Văn Q, Bà Nguyễn Thị Đ.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất ngày 23/6/2021 giữa Anh Nguyễn Minh T với vợ chồng Ông Nguyễn Văn Q và Bà Nguyễn Thị Đ vô hiệu.

Buộc vợ chồng Ông Nguyễn Văn Q, Bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho Anh Nguyễn Minh T số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) tiền đặt cọc đã nhận, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

*Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và Anh T có đơn yêu cầu thi hành án mà vợ chồng Ông Nguyễn Văn Q, Bà Nguyễn Thị Đ chưa thi hành án thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.*

2. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của Anh Nguyễn Minh T về

việc yêu cầu vợ chồng Ông Nguyễn Văn Q, Bà Đ liên đới trả số tiền phạt cọc là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn Q, Bà Nguyễn Thị Đ đều là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự theo quy định pháp luật.

Buộc Anh Nguyễn Minh T phải nộp 24.000.000đ (Hai mươi bốn triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận. Xác nhận Anh T đã nộp 28.800.000đ (Hai mươi tám triệu tám trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2020/0006814 ngày 13/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T S, tỉnh Phú Thọ.

Hoàn trả cho Anh Nguyễn Minh T số tiền 4.800.000đ (Bốn triệu tám trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2020/0006814 ngày 13/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T S, tỉnh Phú Thọ.

**[3]** Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Minh T phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm.

Xác nhận Anh Nguyễn Minh T đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0006973 ngày 19 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T S, tỉnh Phú Thọ.

Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- VKSND huyện T S;
- TAND huyện T S;
- Chi cục THADS huyện T S;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ.

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

**Tạ Văn Thành**