

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **318/2024/DS-PT**

Ngày: 25/12/2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

**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 **Bùi Lan Hương**

Các Thẩm phán: Bà **Lê Thị Ký**

Bà Nguyễn Thị Ngọc Trí

- Thư ký phiên tòa: Bà **Phan Thị Thanh Hà** – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà **Trần Thị Loan** – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 276/2024/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 92/2024/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 303/2024/QĐ-PT ngày 03/12/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Trí H**, sinh năm 1978

Địa chỉ: 3, đường C, phường A, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Quan Vân A thuộc Đoàn luật sư thành phố H.

- Bị đơn: Ông **Trần Quang H1**, sinh năm 1979.

Bà Nguyễn Ngọc Thùy D, sinh năm: 1984

Địa chỉ: 8, đường Đ, khu phố I, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Hồ Văn N**, sinh năm 1989; Địa chỉ: Số E, N, khu phố D, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Theo Văn bản ủy quyền ngày 09/3/2023)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Nguyễn Bá H2**, sinh năm: 1964 và bà **Đặng Thị T**, sinh năm 1968

Địa chỉ: Khu phố S, phường S, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà **Đoàn Nguyệt A1**, sinh năm: 1983

Địa chỉ: 3, CMT8, phường A, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do có đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Trí H và bị đơn ông Trần Quang H1 và bà Nguyễn Ngọc Thùy D.

(Ông H, Luật sư Văn A, ông N, bà A có mặt;
Các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nội dung chính của vụ án:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Trí H trình bày:

Vợ chồng ông (ông và bà Đoàn Nguyệt A1) có dự định nhận chuyển nhượng đất tại Đồng Nai. Ông Trần Quang H1 cho biết có đất muốn chuyển nhượng và giới thiệu cho ông bà lô đất số 05, 06 có diện tích 3.912m², thuộc thửa đất số 164 (nay là thửa đất số 167 và 168), tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu phố C, phường S, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

Ngày 19/5/2022, ông ký hợp đồng đặt cọc với ông H1 để nhận chuyển nhượng 02 lô đất trên với giá chuyển nhượng là 3.700.000.000 đồng; ông đã đặt cọc cho ông H1, bà D số tiền 700.000.000 đồng, số tiền 3.000.000.000 đồng còn lại sẽ thanh toán vào ngày 19/6/2022. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng, vợ chồng ông đi xem đất và tìm hiểu thì phát hiện quyền sử dụng 02 lô đất trên là của ông Nguyễn Bá H2. Mặt khác theo Công văn số: 260/TNMT ngày 13/6/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố L thì diện tích đất mà ông H1 chuyển nhượng cho ông nằm trong quy hoạch đất khu khai thác vật liệu san lấp (khu vực lò than) theo Quyết định số: 5373/QĐ.UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Đ. Như vậy, ông H1 biết rõ thửa đất trên không đủ điều kiện chuyển nhượng nhưng vẫn ký hợp đồng đặt cọc với ông là vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng.

Ông đã nhiều lần liên hệ với ông H1, bà D để lấy lại tiền cọc nhưng ông H1 và bà D không đồng ý. Ngày 22/6/2022, ông đã làm thông báo “Yêu cầu trả lại tiền cọc”, việc lập thông báo được Văn phòng T1 ghi nhận theo Vi bằng số: 105/2022/VB-TPLBH. Ông cho ông H1, bà D thời hạn đến ngày 30/6/2022 phải trả cọc và có ghi rõ quá thời hạn trên nếu ông H1 không trả thì ông sẽ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết và bắt đầu tính lãi suất quá hạn 15%/năm đối với số tiền cọc. Ngoài ra, ông H1, bà D phải chịu tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 700.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến nay ông H1 và bà D vẫn không thực hiện.

Tại đơn khởi kiện ngày 30/6/2022 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 22/12/2023, ông đề nghị Tòa án buộc ông H1, bà D trả cho vợ chồng ông số tiền cọc đã nhận là 700.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 700.000.000 đồng, tiền lãi từ ngày 30/6/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 15%/năm là 157.500.000 đồng; tổng cộng là 1.557.500.000đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông H1, bà D phải chịu phạt cọc số tiền 700.000.000 đồng. Ông H yêu cầu ông H1, bà D trả số tiền cọc 700.000.000 đồng, tiền lãi từ ngày 30/6/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 15%/năm là 210.000.000 đồng. Tổng cộng là 910.000.000đ.

- Theo bị đơn do ông Hồ Văn N đại diện trình bày:

Ông Trần Quang H1 và bà Nguyễn Ngọc Thùy D là chủ sử dụng đối với 02 thửa đất:

- Thửa đất số 168, tờ bản đồ số 13, diện tích 1855,2m², tọa lạc tại khu phố C, phường S, thành phố L, tỉnh Đồng Nai, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DG 221065 ngày 08/7/2022 do bà Nguyễn Ngọc Thùy D đứng tên.

- Thửa đất số 167, tờ bản đồ số 13, diện tích 2057,7m², tọa lạc tại khu phố C, phường S, thành phố L, tỉnh Đồng Nai, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DG 221064 ngày 08/7/2022 do ông Trần Quang H1 đứng tên.

Nguồn gốc 02 thửa đất nêu do bà D, ông H1 nhận chuyển nhượng và được tách từ thửa đất số 164, tờ bản đồ số 13, diện tích 7942,0m² của ông Nguyễn Bá H2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: ĐĐ 854870 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 16/3/2022.

Vào đầu tháng 5/2022, khi biết thông tin ông H đang có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất thì ông H1, bà D đã giới thiệu ông bà đang có 02 thửa đất cần bán đứng tên ông Nguyễn Bá H2. Sau khi xem xét thực địa cũng như đưa các hồ sơ, giấy tờ đất kèm theo cho ông H xem và ông H đã đồng ý mua 02 thửa đất nêu trên. Theo đó, vào ngày 19/5/2022, giữa ông H và ông H1 đã thống nhất ký kết hợp đồng đặt cọc mục đích để đảm bảo cho việc chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên cho ông H. Theo đó, hai bên đã thống nhất nội dung đặt cọc như sau: đặt cọc về việc mua bán lô đất số 05, 06 thuộc thửa đất số 164 (số thửa mới là 167, 168), tờ bản đồ số 13 với giá là 3.700.000.000 đồng. Việc thanh toán được các bên thỏa thuận như sau:

- Lần 1: Ngày 19/5/2022, số tiền: 700.000.000 đồng.

- Lần 2: Ngày 19/6/2022, số tiền: 3.000.000.000 đồng.

Hai bên đã hoàn tất việc thanh toán lần 1 theo hợp đồng đặt cọc nêu trên. Đến ngày hẹn lần 2, hai bên đã thống nhất ra Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng và hoàn tất thanh toán đợt 2. Tuy nhiên, ông H lại viện nhiều lý do cho rằng 02 thửa đất không đứng tên ông H1, bà D nên không chịu ký kết hợp đồng. Chính vì vậy, cho đến hiện nay việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử

dụng đất nêu cho ông H vẫn chưa thể thực hiện được theo như hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký kết.

Ngày, ông Trần Quang H1 và bà Nguyễn Ngọc Thùy D có yêu cầu phản tố về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2022 giữa ông Trần Quang H1 với ông Nguyễn Trí H, cụ thể là ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên cũng như hoàn tất nghĩa vụ thanh toán lần 2 theo hợp đồng đặt cọc đã ký.

Vì vậy, ông H khởi kiện yêu cầu ông H1, bà D trả số tiền cọc 700.000.000 đồng, tiền lãi từ ngày 30/6/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 15%/năm là 210.000.000 đồng thì ông H1, bà D không đồng ý và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Nguyệt A1 trình bày:

Bà A1 thống nhất với trình bày của ông H về việc đề nghị Tòa án buộc ông H1 và bà D trả cho vợ chồng ông bà số tiền cọc đã nhận là 700.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 30/6/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất 15%/năm là 210.000.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Bá H2 và bà Đặng Thị T trình bày:

Ông bà là chủ sử dụng thửa đất số 164, tờ bản đồ số 13, diện tích 7942m², tại khu phố C, phường S, thành phố L, tỉnh Đồng Nai. Đến khoảng tháng 4/2022, ông bà có chuyển nhượng cho ông Trần Quang H1 và bà Nguyễn Ngọc Thùy D một phần diện tích đất là 3912.9m², thuộc lô đất số 05, 06. Khi chuyển nhượng thì giữa các bên chưa thực hiện việc sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà có thỏa thuận là khi nào ông H1 và bà D chuyển nhượng đất đó cho một người khác (bên thứ 3) thì sẽ thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng, ông bà trực tiếp sang cho bên thứ ba đó và thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi ký hợp đồng.

Sau đó cuối tháng 05/2022, ông H1 và bà D có liên hệ với ông bà là đã có người nhận chuyển nhượng phần diện tích đó, tên là Nguyễn Trí H. Đến tháng 06/2022, thì ông H1 và bà D có liên hệ với ông bà và hẹn ông bà ngày 18/6/2022 ra Văn phòng C tại thành phố B, tỉnh Đồng Nai để thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H. Tuy nhiên, tại Văn phòng C1 ông H không ký hợp đồng với ông bà, mà yêu cầu ký hợp đồng với ông H1, bà D. Ngoài ra, vợ chồng ông H cho rằng phần diện tích đất của ông bà không đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng. Tuy nhiên, đất của gia đình ông bà sử dụng ổn định, không có tranh chấp, không có quyết định thu hồi đất từ cơ quan nhà nước nên đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng.

Thực tế ông bà biết công việc của ông H1, bà D là đầu tư vào đất và thực hiện việc mua đi bán lại nên khi nhận chuyển nhượng sẽ tạm thời không thực hiện thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo đó, họ sẽ chờ khi có người nhận chuyển nhượng thì sẽ yêu cầu ông bà ký trực tiếp qua cho bên thứ ba đó. Ông bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

2. Quyết định của cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2024/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2024, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 328, Điều 407, Điều 500, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 168 Luật Đất đai năm 2013; 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:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trí H đối với bị đơn ông Trần Quang H1 và bà Nguyễn Ngọc Thùy D; Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2022 giữa ông Trần Quang H1 với ông Nguyễn Trí H là vô hiệu.

Buộc ông Trần Quang H1 và bà Nguyễn Ngọc Thùy D trả cho ông Nguyễn Trí H và bà Đoàn Nguyệt A1 số tiền cọc là 700.000.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trí H về việc buộc ông Trần Quang H1 và bà Nguyễn Ngọc Thùy D trả số tiền lãi là 210.000.000 đồng.

- Đình chỉ xét xử đối với việc ông Nguyễn Trí H yêu cầu ông Trần Quang H1 và bà Nguyễn Ngọc Thùy D trả tiền phạt cọc là 700.000.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Quang H1 và bà Nguyễn Ngọc Thùy D về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2022 giữa ông Trần Quang H1 với ông Nguyễn Trí H.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

3. Kháng cáo của các đương sự:

Ngày 09/7/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Trí H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông Trần Quang H1 và bà Nguyễn Ngọc Thùy D trả cho ông số tiền lãi là 210.000.000 đồng

Ngày 10/7/2024, bị đơn ông Trần Quang H1 và bà Nguyễn Ngọc Thùy D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo.

4. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đường lối giải quyết vụ án: Cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông H1, bà D trả cho ông H và bà A1 số tiền cọc là 700.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu phải trả tiền lãi của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2022 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Nguyên đơn và bị đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm nhưng không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên đề nghị Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét. Do đó, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật, thời hiệu khởi kiện và người tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định chính xác và đầy đủ.

[1.2] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn làm trong hạn luật định, đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án và kháng cáo của đương sự:

Các bên đều thừa nhận vào ngày 19/5/2022, ông Nguyễn Trí H ký hợp đồng đặt cọc với ông Trần Quang H1 để nhận chuyển nhượng lô đất số 05, 06, thửa đất số 164 (nay là thửa đất số 167 và 168), tờ bản đồ số 13, tại khu phố C, phường S, thành phố L, tỉnh Đồng Nai với số tiền chuyển nhượng là 3.700.000.000 đồng; ông H đã đặt cọc cho ông H1, bà D số tiền 700.000.000 đồng, số tiền 3.000.000.000 đồng còn lại sẽ thanh toán vào ngày 19/6/2022.

Theo hồ sơ do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ chi nhánh L cung cấp thì đến ngày 22/6/2022, ông H1 mới ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 167, tờ bản đồ số 13 với ông H2, bà T và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DG 221064 ngày 08/7/2022 cho ông H1 đứng tên. Ngày 27/6/2022, bà D mới ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 168,

tờ bản đồ số 13 với ông H2, bà T, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DG 221065 ngày 08/7/2022 cho bà D đứng tên.

Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc (19/5/2022) và ngày các bên thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng (19/6/2022) thì thửa đất số 164, tờ bản đồ số 13, tại khu phố C, phường S, thành phố L, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Bá H2 và bà Đặng Thị T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: ĐĐ 854870 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 16/3/2022. Ông H1 ký hợp đồng đặt cọc với ông H khi chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận là vi phạm khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013: *“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...”*.

Ông H1, bà D xác định có thỏa thuận với ông H về việc ông H2 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất trên trực tiếp với ông H. Còn ông H thừa nhận khi ký hợp đồng đặt cọc, ông biết đất chưa sang tên cho ông H1 và ông đã yêu cầu đất phải được sang tên cho ông H1 thì ông mới ký hợp đồng chuyển nhượng. Lời khai của nguyên đơn và bị đơn đều không được các bên thừa nhận lẫn nhau và không có chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình. Vì vậy, không có căn cứ chứng minh các bên có thỏa thuận về những điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng như các bên trình bày. Việc giữa ông H1, bà D với ông H2, bà T thỏa thuận ông H2 sẽ ký hợp đồng trực tiếp cho ông H thì ông H không biết nên ông H không có nghĩa vụ gì liên quan đến thỏa thuận này.

Như vậy, tại thời điểm các bên thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/6/2022 ông H1, bà D không có chứng cứ gì chứng minh ông bà được quyền thực hiện giao dịch 02 lô đất trên cho ông H. Việc ông H và ông H1 ký hợp đồng đặt cọc tại thời điểm ông H1, bà D chưa được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm điều cấm của pháp luật nên hợp đồng đặt cọc vô hiệu theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự. Do đó, ông H1, bà D phải có nghĩa vụ trả tiền cọc đã nhận cho ông H, bà A1.

Về yêu cầu tính lãi: Ông H yêu cầu ông H1, bà D trả tiền lãi với số tiền 210.000.000 đồng là không có căn cứ vì theo khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì bên có lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc vô hiệu thì chỉ có nghĩa vụ chịu phạt cọc, không chịu lãi suất. Mặt khác, hợp đồng đặt cọc vô hiệu là do lỗi của cả hai bên, phía ông H biết rõ ông H1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chuyển nhượng nhưng vẫn đồng ý giao kết hợp đồng đặt cọc với ông H1.

Do đó cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông H1, bà D trả cho ông H và bà A1 số tiền cọc là 700.000.000 đồng, không

chấp nhận yêu cầu phải trả tiền lãi của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2022 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Nguyên đơn và bị đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm nhưng không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét. Do đó, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng:

Ông H đã nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 2.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông H được chấp nhận một phần nên ông H phải chịu 1.000.000 đồng, ông H1 và bà D phải chịu 1.000.000 đồng. Như vậy, ông H1 và bà D có nghĩa vụ phải thanh toán lại cho ông H 1.000.000 đồng.

[4] Về án phí:

[4.1]. Án phí sơ thẩm:

Ông H phải nộp 10.500.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch.

Ông H1 và bà D phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch và 32.000.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch.

[4.2] Án phí phúc thẩm:

Ông Trần Quang H1 và bà Nguyễn Ngọc Thùy D, ông Nguyễn Trí H mỗi người phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phù hợp một phần với quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Trí H và kháng cáo của bị đơn ông Trần Quang H1 và bà Nguyễn Ngọc Thùy D; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 92/2024/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 328, Điều 407, Điều 500, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 168 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ 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 của nguyên đơn ông Nguyễn Trí H đối với bị đơn ông Trần Quang H1 và bà Nguyễn Ngọc Thùy D. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2022 giữa ông Trần Quang H1 với ông Nguyễn Trí H là vô hiệu.

Buộc ông Trần Quang H1 và bà Nguyễn Ngọc Thùy D phải trả cho ông Nguyễn Trí H và bà Đoàn Nguyệt A1 số tiền cọc 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Nguyễn Trí H và bà Đoàn Nguyệt A1 cho đến khi thi hành án xong, ông Trần Quang H1 và bà Nguyễn Ngọc Thùy D còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trí H về việc buộc ông Trần Quang H1 và bà Nguyễn Ngọc Thùy D trả số tiền lãi là 210.000.000 đồng.

3. Đình chỉ xét xử đối với việc ông Nguyễn Trí H yêu cầu ông Trần Quang H1 và bà Nguyễn Ngọc Thùy D trả tiền phạt cọc là 700.000.000 đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Quang H1 và bà Nguyễn Ngọc Thùy D về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2022 giữa ông Trần Quang H1 với ông Nguyễn Trí H.

5. Về chi phí tố tụng:

- Ông Nguyễn Trí H phải chịu 1.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (ông H đã nộp xong).

- Ông Trần Quang H1 và bà Nguyễn Ngọc Thùy D có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Trí H 1.000.000đ (một triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

6. Về án phí:

6.1. Án phí sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Trí H phải chịu 10.500.000đ (mười triệu năm trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, được tính trừ vào số tiền 30.937.500 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số: 0003985 ngày 30/9/2022 và Biên lai số: 0001842 ngày 22/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Trí H số tiền 20.437.500đ (hai mươi triệu bốn trăm ba mươi bảy ngàn năm trăm đồng).

- Ông Trần Quang H1 và bà Nguyễn Ngọc Thùy D phải nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 32.000.000đ (Ba mươi hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, được tính trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số: 0009883 ngày 29/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa. Ông Trần Quang H1 và bà Nguyễn Ngọc Thùy D phải nộp tiếp số tiền án phí là 32.000.000 đồng (Ba mươi hai triệu đồng).

6.2. Án phí phúc thẩm:

Ông Nguyễn Trí H phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ ông H đã nộp tại Biên lai thu tiền số 000486 ngày 17/7/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

Ông Trần Quang H1 và bà Nguyễn Ngọc Thùy D mỗi người phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào tạm ứng án phí 300.000đ ông H1, bà D đã nộp tại biên lai thu số 0000556 và 0000557 cùng ngày 26/7/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP.Biên Hòa;
- Chi cục THADS TP.Biên Hòa
- Đương sự;
- Lưu.

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

Bùi Lan Hương