TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 632/2023/DS-PT
Ngày: 30-5-2023
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 THÀNH PHỐ H

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Uông Văn Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Bá Thịnh

Bà Phạm Thị Kim

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Huyền Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố H.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H: Bà Nguyễn Thị Mộng Linh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 30 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 392/DS-PT ngày 24 tháng 10 năm 2023/ về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, bị kháng nghị và kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1543/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 4 năm 2023, giữa:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh V, sinh năm 1974 (có mặt);

Địa chỉ: Số 3A đường T, Phường B, quận T1, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Diệu Th (có mặt);

Địa chỉ: Số 14.04 Chung cư N, Phường C, Quận B, Thành phố H.

Theo Văn bản ủy quyền ngày 12/5/2018.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà V: Luật sư Nguyễn Đình H – Công ty Luật H thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

Bị đơn: Ông Lưu Tấn K (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp L, xã L, huyện C, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Phong Ph (có mặt);

Địa chỉ: C15-17 Chung cư H, phường P, thành phố T, Thành phố H.

Theo Văn bản ủy quyền ngày 17/5/2023.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông K: Luật sư Cao Thị L

thuộc Văn phòng Luật sư T – Đoàn Luật sư Thành phố H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lưu Chí D (có mặt);

Địa chỉ: ấp L, xã L, huyện C, Thành phố H.

2. Bà Lưu Mỹ X;

Địa chỉ: Số 528C/5 đường H, Phường C, Quận T, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Phong Ph (có mặt);

Địa chỉ: C15-17 Chung cư H, phường P, thành phố T, Thành phố H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà X: Luật sư Cao Thị L thuộc Văn phòng Luật sư T – Đoàn Luật sư Thành phố H.

3. Bà Lưu Thị Mỹ H1;

Địa chỉ: Số 528C/5 đường H, Phường C, Quận T, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị M (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh B.

4. Ông Lưu Thanh L;

Địa chỉ: Số 528C/5 đường H, Phường C, Quận T, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Phong Ph (có mặt);

Địa chỉ: C15-17 Chung cư H, phường P, thành phố T, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Thanh V và lời trình bày của bà Nguyễn Thị Diệu Th đại diện nguyên đơn:

Ngày 02/02/2016, bà Nguyễn Thị Thanh V có nhận chuyển nhượng diện tích 15.700m^2 thuộc các thửa 128, 129, 130, 131 và 150 tờ bản đồ 19, xã L, huyện C của ông Lưu Tấn K với giá là 2.100.000.000 đồng. Đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Lưu Tấn K, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1533 ngày 16/11/2001.

Hai bên viết Giấy đặt cọc mua đất ngày 02/02/2016, thỏa thuận đặt cọc trước số tiền thực tế là 400.000.000 đồng (Giấy đặt cọc ghi 399.000.000 đồng), hẹn đến ngày 06/4/2016 ra Phòng công chứng ký hợp đồng và thanh toán hết số tiền còn lại.

Ngày 05/4/2016 bà V đưa thêm cho bà Lưu Thị Mỹ H1 (con gái ông K) số tiền 500.000.000 đồng, hẹn đến ngày 05/7/2016 ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 28/12/2016, bà H1 và bà V viết giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất với giá 2.305.000.000 đồng, bà V đồng ý rút đơn kiện và thống nhất khi nào đo vẽ xong sẽ ra Phòng công chứng ký hợp đồng. Tuy nhiên, do đất đang thế chấp tại Ngân hàng nên không thực hiện được việc chuyển nhượng.

Nay bà V yêu cầu hộ ông K tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bị đơn ông Lưu Tấn K có bà Lưu Mỹ X đại diện trình bày:

Ngày 02/02/2016, ông Lưu Tấn K và bà Nguyễn Thị Thanh V có ký hợp đồng đặt cọc như nguyên đơn trình bày. Bà V đặt cọc số tiền thực tế là 400.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đến ngày 06/4/2016 ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 05/4/2017 bà V đưa thêm cho bà H1 số tiền 500.000.000 đồng, hẹn đến ngày 05/7/2016 ra Phòng công chứng ký hợp đồng và thanh toán hết số tiền còn lại.

Nhưng đến ngày 05/7/2016 bà V không ra Phòng công chứng ký hợp đồng và thanh toán hết số tiền còn lại.

Do bà V vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà V. Bị đơn yêu cầu hủy Giấy đặt cọc mua đất ngày 02/02/2016 và không đồng ý trả tiền cọc cho bà V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông D, bà X, bà H1, ông L thống nhất với lời trình bày của bị đơn. Bà H1 thừa nhận có nhận của bà V số tiền 500.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Thanh V đối với hộ gia đình ông Lưu Tấn K.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh V:

Tuyên bố Giấy đặt cọc mua đất ngày 02/02/2016, Giấy thỏa thuận ngày 28/12/2016 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm.

Buộc ông Lưu Tấn K, ông Lưu Chí D, ông Lưu Thanh L, bà Lưu Thị Mỹ H1, bà Lưu Mỹ X có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh V số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 900.000.000 đồng.

Buộc ông Lưu Tấn K, ông Lưu Chí D, ông Lưu Thanh L, bà Lưu Thị Mỹ H1, bà Lưu Mỹ X có trách nhiệm bồi thường 16,83% giá trị quyền sử dụng đất của các Thửa 128, 129, 130, 131 và 150 thuộc Tờ bản đồ 19, xã L, huyện C tại thời điểm thi hành án cho bà Nguyễn Thị Thanh V.

Thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2016/QĐ-BPKCTT ngày 02/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện C để đảm bảo thi hành án.

4. Về án phí, chi phí tố tụng:

Án phí dân sự sơ thẩm bà Nguyễn Thị Thanh V phải chịu là 300.000.000 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 37.000.000 đồng theo Biên lai thu số: AG/2011/05211 ngày 01/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, hoàn lại cho bà V 36.700.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm ông Lưu Tấn K, ông Lưu Chí D, ông Lưu Thanh L, bà Lưu Thị Mỹ H1, bà Lưu Mỹ X phải chịu là 116.167.210 đồng; ông Lưu Tấn K được miễn án phí theo quy định; ông Lưu Chí D, ông Lưu Thanh L, bà Lưu Thị Mỹ H1, bà Lưu Mỹ X mỗi người phải chịu là 23.233.442 đồng.

Bà Nguyễn Thị Thanh V phải chịu chi phí đo vẽ là 40.260.000 đồng và chi phí thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng, trừ vào số tiền bà V đã tạm nộp.

Ông Lưu Tấn K, ông Lưu Chí D, ông Lưu Thanh L, bà Lưu Thị Mỹ H1, bà Lưu Mỹ X phải thanh toán lại cho bà Nguyễn Thị Thanh V chi phí thẩm định giá tài sản là 40.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/9/2022 Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện C kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 05/9/2022, bà Th là người đại diện theo ủy quyền của bà V kháng cáo yêu cầu hộ ông K tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 19/9/2022, ông K, bà X, ông D và ông H2 đại diện cho ông L, bà H1 kháng cáo cho rằng bà V đặt cọc để bảo đảm ký kết hợp đồng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được ký kết là do lỗi của bà V. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông K, ông D, ông L, bà H1 và bà X trả cho bà V số tiền 900.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho bà V là không đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ý kiến của Luật sư Nguyễn Đình H:

Ngày 02/02/2016, bà V đặt cọc cho ông K 400.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng diện tích 15.700m^2 của ông Lưu Tấn K, đến ngày 05/4/2016 bà V thanh toán thêm cho ông K số tiền 500.000.000 đồng. Như vậy, hai bên đã thực hiện một phần thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà V buộc ông K thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V.

Trong trường hợp, Hội đồng xét xử tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với bà V vô hiệu, đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông K bồi thường toàn bộ thiệt hại. Vì tại thời điểm ký hợp đồng ông K đang thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng nhưng không thông tin cho bà V biết. Lỗi hoàn toàn thuộc về ông K.

- Ý kiến của bà Th đại diện cho bà V: Thống nhất với lời trình bày của Luật sư Nguyễn Đình H.

- Ý kiến của Luật sư Cao Thị L:

Bà V đặt cọc là để bảo đảm cho việc ký kết hợp đồng, giao dịch mới chỉ dừng lại ở giai đoạn đặt cọc. Hai bên chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được ký kết là hoàn toàn do lỗi của bà V nên mất tiền cọc.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông K, ông D, ông L, bà H1 và bà X trả cho bà V số tiền 900.000.000 đồng và bồi thường cho bà V 16,83% giá trị đất là không đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Ph là người đại diện theo ủy quyền của ông K đồng ý trả cho bà V 400.000.000 đồng tiền cọc, bà H1 đồng ý trả cho bà V 500.000.000 đồng.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông K và bà X, sửa bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự tự nguyện của ông K trả lại cho bà V số tiền 400.000.000 đồng. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét buộc bà V chịu chi phí tố tụng và sửa về phần án phí.

- *Ý kiến của ông Ph đại diện cho ông K, bà X và ông L:* Thống nhất với lời trình bày của Luật sư L.

- *Ý kiến của bà M đại diện cho bà H1:*

Bà V đặt cọc là để bảo đảm cho việc ký kết hợp đồng. Hai bên chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được ký kết là do lỗi của bà V. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông K, ông D, ông L, bà H1 và bà X trả cho bà V số tiền 900.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho bà V là không đúng.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H1, sửa bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự tự nguyện của bà H1 trả lại cho bà V số tiền 500.000.000 đồng.

- Ông D thống nhất với lời trình bày của ông Ph đại diện cho bị đơn.

- *Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H:*

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng.

Ông K đã thanh toán tiền cho Ngân hàng N – Chi nhánh huyện C và được giải chấp ngày 02/02/2018 nên không cần thiết phải đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng. Do đó, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H rút kháng nghị phần này.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là vượt quá yêu cầu khởi kiện. Theo Công văn số 7825/UBND ngày 21/12/2022 của Ủy ban nhân dân huyện C, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận, hộ ông K gồm có ông K, ông H3 (đã chết), bà X và ông D. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ

tố tụng vào tham gia tố tụng là thiếu sót. Do đó, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C là có cơ sở.

Về nội dung: Ngày 02/02/2016, bà V ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng diện tích đất 15.700m^2 với giá là 2.100.000.000 đồng, bà V đặt cọc trước số tiền 400.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận đến ngày 06/4/2016 ra Phòng công chứng ký hợp đồng và thanh toán hết số tiền còn lại. Ngày 05/4/2016 bà V đưa thêm cho bà H1 (con gái ông K) số tiền 500.000.000 đồng, thỏa thuận đến ngày 05/7/2016 ra Phòng công chứng ký hợp đồng và thanh toán hết số tiền còn lại. Tuy nhiên, đến ngày 05/7/2016, bà V có việc đi ra miền Bắc nên không ra Phòng công chứng ký hợp đồng mà hẹn đến ngày 08/11/2016.

Bà V đặt cọc là để bảo đảm cho việc ký kết hợp đồng. Hai bên chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được ký kết lỗi hoàn toàn thuộc về bà V.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Giấy đặt cọc mua đất ngày 02/02/2016 giữa ông K với bà V vô hiệu do vi phạm điều cấm. Hai bên đã thực hiện một phần thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng vô hiệu do lỗi của cả hai bên. Từ đó, tuyên Giấy đặt cọc mua đất ngày 02/02/2016 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, đồng thời buộc ông K cùng các con là ông Lưu Chí D, ông Lưu Thanh L, bà Lưu Thị Mỹ H1, bà Lưu Mỹ X trả cho bà V 900.000.000 đồng và bồi thường cho bà V 16,83% giá trị đất là không đúng.

Tại phiên tòa, ông Ph đại diện cho K đồng ý trả cho bà V 400.000.000 đồng tiền cọc, bà M đại diện cho bà H1 đồng ý trả cho bà V 500.000.000 đồng.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà V, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông K, ông D, ông L, bà H1 và bà X, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V về việc buộc hộ ông Lưu Tấn K tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất; Hủy Giấy đặt cọc mua đất ngày 02/02/2016 được ký kết giữa ông K với bà V; Ghi nhận sự tự nguyện của ông K trả lại cho bà V số tiền 400.000.000 đồng; Ghi nhận sự tự nguyện của bà H1 trả cho bà V số tiền 500.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy đặt cọc mua đất ngày 02/02/2016. Căn cứ vào yêu cầu của đương sự Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét yêu cầu hộ ông Lưu Tấn K tiếp tục thực việc hiện chuyển nhượng

quyền sử dụng đất.

Hội đồng xét xử xét thấy: Theo Giấy đặt cọc mua đất ngày 02/02/2016, thể hiện: Bà Nguyễn Thị Thanh V đặt cọc cho ông Lưu Tấn K số tiền 400.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng diện tích 15.700m^2 thuộc các thửa đất số 128, 129, 130, 131 và 150, Tờ bản đồ 19, tại xã L, huyện C. Giá chuyển nhượng là 2.100.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đến ngày 06/4/2016 ra Phòng công chứng ký hợp đồng và thanh toán số tiền còn lại. Ngày 05/4/2016 bà V đưa thêm cho bà H1 (con gái ông K) số tiền 500.000.000 đồng và thỏa thuận đến ngày 05/7/2016 ra Phòng công chứng ký hợp đồng. Tuy nhiên, đến ngày 05/7/2016, bà V không ra Phòng công chứng ký hợp đồng mà hẹn đến ngày 08/11/2016 ký hợp đồng. Phía ông K không đồng ý. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà V về việc yêu cầu hộ ông K tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ.

[3] Xét, Giấy đặt cọc mua đất ngày 02/02/2016.

Diện tích đất 15.700m^2 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Lưu Tấn K, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1533 ngày 16/11/2001 nên ông K có quyền đại diện hộ gia đình ký hợp đồng đặt cọc với bà V .

Thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, ông K và bà V có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, sự thỏa thuận hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, Giấy đặt cọc mua đất ngày 02/02/2016 được ký kết giữa ông K với bà V phù hợp với quy định tại Điều 121 và khoản 1 Điều 358 của Bộ luật dân sự năm 2005.

[4] Về lỗi dẫn đến hợp đồng không được giao kết.

Bà V đặt cọc là để bảo đảm giao kết hợp đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết là do bà V có việc đi ra miền Bắc. Điều này bà V trình bày trong Đơn khởi kiện, Biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được ký kết lỗi hoàn toàn thuộc về bà V.

[5] Về trách nhiệm bồi thường:

Tại điểm a mục 1 Phần I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định: *"Trong trường hợp đặt cọc chỉ để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng hoặc chỉ để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng hoặc vừa để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng vừa để 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****".*

Tại khoản 2 Điều 358 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: *"Trong trường hợp hợp đồng dân sự được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền;* ***nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết****, thực hiện hợp đồng dân sự* ***thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc****; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực*

hiện hợp đồng dân sự thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác".

Như trên đã nhận định: Bà V đặt cọc là để bảo đảm giao kết hợp đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được ký kết lỗi thuộc về bà V. Theo quy định tại khoản 2 Điều 358 của Bộ luật dân sự năm 2005 và theo hướng dẫn tại điểm a mục 1 Phần I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì bà V mất tiền cọc.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng nên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại Điều 128 của Bộ luật dân sự năm 2005. Hai bên đã thực hiện một phần thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng vô hiệu do lỗi của cả hai bên. Từ đó, tuyên Giấy đặt cọc mua đất ngày 02/02/2016 và Giấy thỏa thuận ngày 28/12/2016 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật; buộc ông K cùng các con là ông Lưu Chí D, ông Lưu Thanh L, bà Lưu Thị Mỹ H1, bà Lưu Mỹ X trả cho bà V 900.000.000 đồng và bồi thường cho bà V 16,83% giá trị đất là không đúng.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, phía ông K đồng ý trả cho bà V 400.000.000 đồng tiền cọc, bà H1 đồng ý trả cho bà V 500.000.000 đồng. Đây là sự tự nguyện của ông K và bà H1, Hội đồng xét xử ghi nhận.

[8 Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn cũng như lời đề nghị của Luật sư Nguyễn Đình H; chấp nhận lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các ông K, ông D, ông L, bà H1, bà X và lời đề nghị của Luật sư L. Sửa bản án sơ thẩm như sau: Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thanh V về việc yêu cầu hộ ông Lưu Tấn K thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy Giấy đặt cọc mua đất ngày 02/02/2016 được ký kết giữa ông K với bà V; Ghi nhận sự tự nguyện của ông K trả cho bà V số tiền là 400.000.000 đồng; Ghi nhận sự tự nguyện của bà H1 trả cho bà V số tiền là 500.000.000 đồng.

[8] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[9] Để bảo đảm quyền lợi hợp pháp cho các thành viên trong hộ gia đình ông K, Hội đồng xét xử hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2016/QĐ-BPKCTT ngày 02/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện C.

[10] Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, bà Nguyễn Thị Thanh V phải chịu chi phí đo vẽ là 40.260.000 đồng, chi phí thẩm định giá tài sản là 40.000.000 đồng và chi phí thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng, trừ vào số tiền bà V đã tạm nộp.

[11] Về án phí: Căn cứ Nghị quyết 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.

Bà Nguyễn Thị Thanh V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000.000 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 37.000.000 đồng theo Biên lai thu số: AG/2011/05211 ngày 01/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, hoàn trả cho bà V số tiền 36.700.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Thanh V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000.000 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số: AA/2021/0045891 ngày 05/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, bà V đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Lưu Tấn K, ông Lưu Chí D, ông Lưu Thanh L, bà Lưu Thị Mỹ H1, bà Lưu Mỹ X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho các ông bà Lưu Chí D, Lưu Thanh L, Lưu Thị Mỹ H1, Lưu Mỹ X số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu số: AA/2021/0045901 ngày 28/9/2022, Biên lai thu số: AA/2021/0045900 ngày 28/9/2022, Biên lai thu số: AA/2021/0045898 ngày 28/9/2022, Biên lai thu số: AA/2021/0045899 ngày 28/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 358 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Luật Thi hành án Dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp và quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lưu Tấn K, ông Lưu Chí D, ông Lưu Thanh L, bà Lưu Thị Mỹ H1, bà Lưu Mỹ X, sửa Bản án sơ thẩm như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Thanh V đối với hộ gia đình ông Lưu Tấn K.

2. Hủy Giấy đặt cọc mua đất ngày 02/02/2016 được ký kết giữa ông Lưu Tấn K với bà Nguyễn Thị Thanh V.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lưu Tấn K trả cho bà Nguyễn Thị Thanh V số tiền là 400.000.000 đồng.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lưu Thị Mỹ H1 trả cho bà Nguyễn Thị Thanh V số tiền là 500.000.000 đồng.

5. Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2016/QĐ-BPKCTT ngày 02/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện C.

6. Về chi phí tố tụng:

Bà Nguyễn Thị Thanh V phải chịu chi phí đo vẽ là 40.260.000 đồng, chi phí thẩm định giá tài sản là 40.000.000 đồng và chi phí thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng, trừ vào số tiền bà V đã tạm nộp.

7. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Thanh V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000.000 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 37.000.000 đồng theo Biên lai thu số: AG/2011/05211 ngày 01/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, hoàn trả cho bà V số tiền 36.700.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Thanh V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000.000 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số: AA/2021/0045891 ngày 05/9/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C, bà V đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Lưu Tấn K, ông Lưu Chí D, ông Lưu Thanh L, bà Lưu Thị Mỹ H1, bà Lưu Mỹ X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông Lưu Chí D số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số: AA/2021/0045901 ngày 28/9/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C.

Hoàn trả cho ông Lưu Thanh L số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số: AA/2021/0045900 ngày 28/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Hoàn trả cho bà Lưu Thị Mỹ H1 số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số: AA/2021/0045898 ngày 28/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Hoàn trả cho bà Lưu Mỹ X số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số: AA/2021/0045899 ngày 28/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

8. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7a, 7b và 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.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.H;
- VKSND cấp cao tại TP.H;
- VKSND TP.H;
- TAND H.C;
- Cục THADS TP.H;
- Chi cục THADS H.C;
- Các đương sự;

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

- Lưu.

Uông Văn Tuấn