

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH ĐẮK LẮK Độc lập- Tự do- Hạnh Phúc

Bản án số: 194/2022/DS-PT

Ngày: 21 - 9 - 2022

“V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Triết.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Sâm và bà Đinh Thị Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Oanh Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 21/9/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 187/2022/TLPT-DS ngày 18/8/2022 về việc: *“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2022/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện M’Đrăk, tỉnh Đắk Lắk bị nguyên đơn ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị T kháng cáo và Viện kiểm sát nhân dân huyện M’Đrăk, tỉnh Đắk Lắk kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 188/2022/QĐPT-DS ngày 22/8/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị T.

Địa chỉ: Tổ dân phố 4, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà H P Byă (Theo văn bản ủy quyền ngày 10/01/2022)

Địa chỉ: Số 60 N, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Tiêu Công N và bà Hồ Thị L.

Địa chỉ: Tổ dân phố 4, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Đinh Xuân T1 –

Luật sư thuộc văn phòng luật sư A – Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị T.

Viện kiểm sát nhân dân huyện M’Đrăk, tỉnh Đắk Lắk kháng nghị: Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 14/7/2022.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 17/8/2020, vợ chồng ông Tiêu Công N, bà Hồ Thị L ký kết hợp đồng đặt cọc thỏa thuận cam kết chuyển nhượng cho ông H bà T diện tích đất ước lượng khoảng 1700m² đến 1800m², địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố 4, thị trấn M’Đrăk, huyện M’Đrăk, tỉnh Đắk Lắk với giá chuyển nhượng là 12.000.000 đồng/m mặt đường x 17m – tương đương với số tiền chuyển nhượng là 200.000.000đồng. Vị trí thửa đất cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp đất ông H;
- Phía Tây giáp đất ông L1;
- Phía Nam giáp đất đường;
- Phía Đông giáp đất ông L1;

Tại thời điểm nhận tiền đặt cọc và thỏa thuận chuyển nhượng, vợ chồng ông N, bà L chỉ cho ông H bà T xem vị trí thửa đất có chiều giáp mặt đường 17m và báo diện tích thửa đất khoảng 1700m² đến 1800m² nhưng không đo đạc. Ông H bà T đã đặt cọc cho vợ chồng ông N bà L 100.000.000đồng để hai bên cam kết thực hiện việc chuyển nhượng. Số tiền chuyển nhượng còn lại ông H bà T sẽ trả hết khi vợ chồng ông N thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Đến tháng 11/2021, vợ chồng ông N báo đã làm xong thủ tục để nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho vợ chồng ông N. Tuy nhiên, diện tích thực tế của thửa đất được cấp bìa chỉ có 826,1m, so với diện tích đất mà vợ chồng ông N bà L thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H bà T là khoảng 1.700m² đến 1.800m². Lý do thửa đất mà vợ chồng ông N cam kết chuyển nhượng cho ông H bà T vẫn có chiều giáp mặt đường với chiều dài 17m, nhưng phần sau của thửa đất chỉ rộng 09m. Khi biết sự việc này ông H bà T đã yêu cầu vợ chồng ông Tiêu Công N, bà Hồ Thị L thỏa thuận lại giá cả mua bán phù hợp với diện tích đất thực tế nhưng các bên không thỏa thuận được. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc được xác lập, nếu bên B là vợ chồng ông N từ chối giao kết hợp đồng thì bên A là vợ chồng ông H bà T được nhận lại số tiền đặt cọc và nhận gấp 3 lần số tiền đặt cọc. Vợ chồng ông N là người trực tiếp canh tác và sử dụng đất, đương nhiên phải biết được diện tích thực tế của thửa đất là bao nhiêu nhưng đã cố ý cung cấp sai thông tin về diện tích đất, làm sai lệch về tính chất, đặc điểm của đối tượng chuyển nhượng dẫn đến hợp đồng không

thực hiện được, cũng như từ chối việc thỏa thuận lại giá chuyển nhượng khiến cho hợp đồng không thể thực hiện được.

Do đó ông H bà T yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1. Buộc vợ chồng ông Tiêu Công N, bà Hồ Thị L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông H bà T với giá tương ứng theo tỉ lệ % diện tích đất trên thực tế 826,1m² so với diện tích cam kết trong hợp đồng đặt cọc. Ông H bà T đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất theo diện tích đất ông N được cấp giấy chứng nhận với giá 120.000.000đồng. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng theo giá 12.000.000đồng/m² mặt đường.

2. Trường hợp vợ chồng ông N từ chối thực hiện hợp đồng thì ông H bà T đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc là vô hiệu do bên đặt cọc bị lừa dối theo Điều 127 và vô hiệu do đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được theo khoản 2 Điều 408 của Bộ luật dân sự. Buộc vợ chồng ông N bà L phải hoàn trả cho ông H bà T 100.000.000đồng tiền đặt cọc và phải bồi thường 100.000.000đồng tiền phạt do vi phạm hợp đồng đặt cọc.

** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Tiêu Công N và bà Hồ Thị L trình bày:*

Khoảng 19 giờ ngày 17 tháng 8 năm 2020, vợ chồng ông H bà T và bà Ngô Thị N1 đến nhà vợ chồng ông N bà L để đặt vấn đề muốn mua mảnh đất của ông N bà L tại Tổ dân phố 4, thị trấn M có vị trí như ông H bà T trình bày. Bà Ngô Thị N1 là người làm chứng và là người viết hợp đồng đặt cọc giúp hai bên. Thửa đất có nguồn gốc do ông N nhận thừa kế của mẹ và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ trước đến nay mảnh đất này vẫn nguyên hiện trạng là cây bụi và cỏ dại, vợ chồng ông N bỏ hoang, không đo đạc và canh tác gì trên đất. Tại thời điểm vợ chồng ông H hỏi mua, thì ông N nói diện tích đất khoảng 1.700 m² đến 1800 m². Sau khi trao đổi, các bên đi đến thống nhất việc mua bán đất tính theo giá 12.000.000 đồng/1m² ngang mặt đường, xác định theo bìa đỏ sau khi vợ chồng ông N được cấp, chứ không tính giá theo diện tích đất. Đến ngày 01/11/2021 vợ chồng ông N được UBND huyện M'Đrăk cấp chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông N cung cấp bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua để yêu cầu vợ chồng ông H bà T thực hiện hợp đồng, nhưng vợ chồng ông H, Bà T không thực hiện đúng như giao kết trong hợp đồng đặt cọc: Là bên bán cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bên mua giao trả đủ số tiền còn lại được tính theo 12.000.000/1m² ngang mặt đường tính theo chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

Ông H, Bà T kiện ra toà để phạt cọc nếu ông N bà L không chịu nộp số tiền bán mảnh đất là không có căn cứ để kéo dài gây khó khăn cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng mảnh đất nói trên. Vợ chồng ông N bà L không vi phạm theo

hợp đồng đặt cọc nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông N bà L yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, chấp nhận trả lại tiền cọc nhưng không chấp nhận phạt cọc 100.000.000đồng, vì ông N bà L không lừa dối khi lập hợp đồng chuyển nhượng. Ông N bà L tự nguyện trả cho ông H bà T tiền lãi của số tiền đặt cọc từ ngày lập hợp đồng cho đến ngày ông N được cấp GCNQSD đất với mức lãi 11%/năm.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 01/4/2022, người làm chứng bà Ngô Thị N1 trình bày:*

Ngày 17/8/2020, ông H bà T nhờ bà N1 đến nhà vợ chồng ông N bà L để chứng kiến việc thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng đất. Sau khi thỏa thuận, hai bên đi đến thống nhất vợ chồng ông H đặt cọc cho vợ chồng ông N 100.000.000đồng. Bà N1 là người viết giúp giấy đặt cọc, ký tên người làm chứng. Ông N chỉ ước diện tích đất khoảng 1.700m² đến 1.800m².

Do thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận, chưa đo đạc cụ thể nên hai bên chỉ thỏa thuận tính giá theo mặt đường là 12.000.000đồng/m chứ không thỏa thuận theo diện tích đất. Hai bên thỏa thuận sau khi vợ chồng ông N làm xong bì đỏ (giấy chứng nhận) thì sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, các bên có thỏa thuận về trách nhiệm nếu một trong hai bên không thực hiện hợp đồng.

** Tại phiên tòa người làm chứng là Phạm Thị D trình bày:* Bà là tổ trưởng tổ dân phố 4, thị trấn M, huyện M. Ngày 08/01/2022 bà có đi cùng vợ chồng ông N bà L đến nhà ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị T và bà có chứng kiến việc bị đơn đến nhà thỏa thuận với nguyên đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng về việc sang nhượng đất. Tuy nhiên các bên không thống nhất được việc tiếp tục thực hiện hợp đồng và hoàn tất thủ tục sang nhượng.

** Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/5/2022 thể hiện diện tích đất thực tế là phù hợp so với diện tích đất được cấp giấy chứng nhận là 826,1m². Các bên đều thừa nhận trước và sau khi ký hợp đồng đặt cọc, diện tích, vị trí tứ cận của thửa đất không thay đổi. Ông N bà L không chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ thửa đất trên cho ai khác.*

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 188 của Luật đất đai 2013; Điều 92, Điều 131, Điều 407, Điều 408, Điều 468 của Bộ luật dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Phạm Văn H bà Nguyễn Thị T:

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/8/2020 giữa vợ chồng ông Phạm Văn H bà Nguyễn Thị T và vợ chồng ông Tiêu Công N, bà Hồ Thị L là vô hiệu. Ông N bà L phải trả lại cho ông H bà T 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 13.290.500 đồng tiền lãi mà ông N tự nguyện chi trả cho ông H bà T do không thực hiện được hợp đồng (Tổng cộng là 113.290.500 đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành số tiền trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Bác một phần khởi kiện của nguyên đơn buộc vợ chồng bị đơn ông N bà L phải bồi thường 100.000.000 đồng tiền phạt cọc.

3. Về chi phí tố tụng:

3.1 Buộc vợ chồng ông Tiêu Công N bà Hồ Thị L phải trả cho vợ chồng ông Phạm Văn H bà Nguyễn Thị T 750.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản.

4. Về án phí:

4.1 Vợ chồng ông Phạm Văn H bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 5.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 60AA/2021/0009312 ngày 21/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M'Đrăk. Trả lại vợ chồng ông Phạm Văn H bà Nguyễn Thị T 4.700.000 đồng.

4.2 Vợ chồng ông Tiêu Công N, bà Hồ Thị L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định.

Ngày 12/7/2022, nguyên đơn ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/8/2020 giữa hai bên, buộc vợ chồng ông Tiêu Công N, bà Hồ Thị L trả cho nguyên đơn 100.000.000 đồng tiền cọc và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc do ông N, bà L vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Ngày 15 tháng 7 năm 2022 Viện kiểm sát nhân dân huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 14/7/2022 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST

ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk với lý do:

Giấy đặt cọc ngày 17/8/2022 giữa các đương sự đã thỏa thuận thống nhất sang nhượng lô đất có diện tích khoảng $1.700\text{m}^2 - 1.800\text{m}^2$, có tứ cận: phía bắc giáp đất ông H, phía nam giáp đường đi chiều dài 17m; phía đông tây giáp đất ông L1. Nhưng thực tế diện tích đất trong GCNQSDĐ số DB 094074 do UBND huyện M'Đrăk chỉ có $826,1\text{ m}^2$. Tòa án xem xét Hợp đồng đặt cọc ngày 17/8/2022 là chứng cứ để giải quyết nhưng không tiến hành xác minh nguồn gốc lô đất, xác minh ghi lời khai các hộ đất liền kề. Để xác định bị đơn ông Nguyễn bà L có kê khai hết toàn bộ diện tích đất hay không, hoặc có sang nhượng một phần diện tích đất cho người khác hay không để xác định lỗi của các bên khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do đó, việc Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc sang nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ; thiếu khách quan, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên cần hủy bản án và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk phát biểu: Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng, các đương sự đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

* **Về nội dung:** Xét Quyết định kháng nghị của Viện KSND huyện M'Đrăk đề nghị hủy án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ cho Tòa sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm là không cần thiết. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 284, khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận đơn kháng cáo của ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị T.
- Chấp nhận Quyết định của Viện KSND huyện M'Đrăk và quyết định thay đổi, bổ sung kháng nghị phúc thẩm của Viện KSND tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa.
- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 30/6/2022 của Tòa án huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk theo hướng hủy *Hợp đồng giao nhận tiền đặt cọc mua bán đất* ngày 17/8/2020; buộc bị đơn phải trả lại số tiền 100.000.000đ đặt cọc và phạt cọc 100.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] **Về tố tụng:** Đơn kháng cáo của các nguyên đơn trong thời hạn pháp luật quy định, ông H, bà T mỗi người đã nộp 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên đơn kháng cáo là hợp lệ. Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện M'Đrăk ban hành trong thời hạn pháp luật quy định nên vụ án được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị T, Quyết định kháng nghị của Viện trưởng VKSND huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk và quyết định thay đổi, bổ sung kháng nghị phúc thẩm của Viện KSND tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận ngày 17/8/2020 hai bên ký kết *hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*, giữa bên đặt cọc là ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị T và bên nhận cọc là ông Tiêu Công N, bà Hồ Thị L, để chuyển nhượng lô đất diện tích khoảng 1700m² đến 1800m², đất có tứ cận: phía Bắc giáp đất ông H, phía Nam giáp đường đi chiều dài 17m; phía Đông và phía Tây giáp đất ông L1, địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố 4, thị trấn M'Đrăk, huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk.

Trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên đều đến thực địa, chỉ mốc giới thửa đất. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bên đặt cọc đã giao 100.000.000đồng (Một trăm triệu đồng) tiền đặt cọc cho bên nhận cọc.

Nguyên đơn cho rằng bị đơn đã không trung thực khi lừa dối, cố ý cung cấp sai thông tin về diện tích đất, làm sai lệch về tính chất, đặc điểm của đối tượng chuyển nhượng dẫn đến hợp đồng không thực hiện được, cũng như từ chối việc thỏa thuận lại giá chuyển nhượng khiến cho hợp đồng không thể thực hiện được. Bị đơn không thừa nhận và cho rằng sau khi trao đổi, các bên đi đến thống nhất việc mua bán đất tính theo giá 12.000.000 đồng/1m ngang mặt đường, xác định theo bìa đỏ sau khi vợ chồng ông N được cấp, chứ không tính giá theo diện tích đất.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/5/2022 (bút lục số 44) thể hiện:

Diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng có vị trí tứ cận trùng với vị trí tứ cận của diện tích đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 094074, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 9, diện tích 826,1m² (Phía Đông giáp đất ông L1; phía Bắc giáp đất ông H, phía Nam giáp đường đi chiều dài 17m; phía Tây giáp đất ông L1).

Tại biên bản thẩm định trên cũng thể hiện toàn bộ diện tích mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 094074, không có sự thay đổi vị trí tứ cận cũng như diện tích,

Như vậy, ngay từ thời điểm thỏa thuận việc sang nhượng đất thì cả nguyên đơn và bị đơn đều nhầm lẫn về đối tượng thực hiện hợp đồng (Nhầm lẫn diện tích đất thỏa thuận sang nhượng là khoảng 1700 m² – 1800 m², nhưng thực tế diện tích chỉ có 826,1m²)

Tại thời điểm đặt cọc thì diện tích đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng hai bên vẫn thỏa thuận thực hiện giao dịch chuyển nhượng và giao nhận tiền. Bên cạnh đó, theo tài liệu, chứng cứ bị đơn cung cấp thì nguyên đơn không có nguyện vọng muốn tiếp tục ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

Vì vậy hợp đồng đặt cọc vô hiệu do nhầm lẫn về đối tượng theo Điều 126 BLDS. Lỗi trong quá trình thực hiện giao dịch của các đương sự là như nhau.

Do hợp đồng *đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/8/2020 giữa vợ chồng ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị T và vợ chồng ông Tiêu Công N, bà Hồ Thị L là vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp.

Đối với yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận, theo quy định tại khoản 4 Điều 17 Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với phần phạt cọc không được chấp nhận. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại buộc nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là không đúng quy định.

[3] Từ những phân tích nhận định trên, HĐXX thấy rằng không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị T và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện M'Đrăk. Chấp nhận một phần thay đổi kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk về phần án phí dân sự sơ thẩm theo hướng buộc nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 1.500.000 đồng. Hợp đồng vô hiệu là do lỗi của cả hai bên, nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng toàn bộ nên bị đơn ông N, bà L phải trả lại cho ông H bà T 750.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tuyên bố hợp đồng vô hiệu nên bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Do không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch, cụ thể $100.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 5.000.000 \text{ đồng}$.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị T mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị T.

- Không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 14/7/2022 của VKSND huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk.

- Chấp chấp nhận một phần quyết định thay đổi, bổ sung kháng nghị phúc thẩm của Viện KSND tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk về án phí.

[2]. Áp dụng Điều 122, 117, 126, 328, 407, 408, 468, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự; khoản 4 Điều 17 Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Phạm Văn H bà Nguyễn Thị T:

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/8/2020 giữa vợ chồng ông Phạm Văn H bà Nguyễn Thị T và vợ chồng ông Tiêu Công N, bà Hồ Thị L là vô hiệu.

Ông N bà L phải trả lại cho ông H bà T 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 13.290.500 đồng tiền lãi mà ông N tự nguyện chi trả cho ông H bà T do không thực hiện được hợp đồng, tổng cộng là 113.290.500 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành số tiền trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc vợ chồng bị đơn ông N bà L phải bồi thường 100.000.000 đồng tiền phạt cọc.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Văn H bà Nguyễn Thị T phải chịu 750.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản.

Ông Tiêu Công N bà Hồ Thị L phải chịu 750.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản.

Do ông H, bà T đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản nên ông Tiêu Công N bà Hồ Thị L phải hoàn trả cho ông H bà T 750.000 đồng.

[4]. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Vợ chồng ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị T phải chịu 5.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 5.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0009312 ngày 21/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M'Đrăk.

Vợ chồng ông Tiêu Công N, bà Hồ Thị L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị T mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông H, bà T đã nộp theo biên lai thu số 0009408 và 0009406 cùng ngày 13/7/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện M'Đrăk;
- TAND huyện M'Đrăk;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Đình Triết