

Bản án số: 55/2020/DS-PT
Ngày: 15/5/2020
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 Trần Thị Thanh Hà.

Các Thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Trung Hưng
2. Ông Trần Thanh Phong

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tín - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Bà Vũ Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 15/5/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử công khai vụ án thụ lý số: 25/2019/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 54/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 3 năm 2020 và các Quyết định hoãn phiên tòa, thông báo dời ngày xét xử giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Huỳnh Minh T, sinh năm 1962.
2. Ông Huỳnh Văn L, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: Tổ 21, Khu 4, ấp T, xã L1, huyện L2, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Hồng H, sinh năm 1969

Địa chỉ: Số 31, L3, khu phố M, thị trấn H, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Bị đơn: Ông Đinh Quang T1, sinh năm 1960

Địa chỉ: Tổ 15, ấp T, xã L1, huyện L2, tỉnh Đồng Nai.

(Ông H, ông T1 có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện đề ngày 06 tháng 6 năm 2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Huỳnh Minh T trình bày:

Ngày 28/12/2018 ông cùng với con trai ông là Huỳnh Văn L, ông Bùi V, bà Bùi Thị B, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 đến nhà ông Đinh Quang T1 để hỏi mua phần đất.

Sau khi thỏa thuận xong thì hai bên lập hợp đồng đặt cọc tiền mua đất bằng giấy tay. Theo hợp đồng thì ông T1 đồng ý chuyển nhượng cho ông và anh L phần đất diện tích 710m², thuộc thửa 103, tờ bản đồ 70 xã L1, huyện L2, tỉnh Đồng Nai với giá là 1.600.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông và anh L đã đặt cọc cho ông T1 số tiền 150.000.000 đồng và hẹn đến ngày 28/02/2019 sẽ ra công chứng hợp đồng, ông và anh L sẽ thanh toán hết số tiền còn lại là 1.450.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc có bà B, ông V, bà H1 ký làm chứng, sau đó thì ông T có đưa cho bà Nguyễn Thị L là chủ đất cũ ký vào trong hợp đồng đặt cọc.

Khoảng 02 tuần sau khi đặt cọc thì ông và anh L có vào thăm đất. Khi đó ông và anh L mới phát hiện có 01 hộ dân phía trước nhà ông T đang đổ gạch và xây móng lún ra ngoài đường. Ông và anh L có hỏi thì chủ đất đó nói con đường đi vào nhà ông T hiện đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Vũ Đình D, con đường này không phải là đường đi chung. Ông và anh L có đến gặp ông TT để hỏi lại sự việc, lúc đó ông T không cung cấp được các tài liệu chứng cứ để chứng minh con đường đi vào đất của ông T là đường đi chung. Qua trao đổi thì ông T nói với ông và anh L là nếu không muốn mua nữa thì về làm giấy hủy hợp đồng đặt cọc đem đến ông T ký và trả lại tiền đặt cọc cho. Chiều cùng ngày ông và anh L có đem giấy hủy đặt cọc đến nhà ông T nhưng ông T lại không đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc và cũng không đồng ý trả lại tiền đặt cọc. Sau đó ông và anh L có nhiều lần đến trao đổi và yêu cầu Ủy ban nhân dân xã L1 tiến hành hòa giải nhưng ông T không hợp tác. Ngày 28/02/2019 ông và anh L có mặt tại Ủy ban nhân dân xã L1 để hai bên thỏa thuận về việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông T không có mặt nên đến ngày 06/6/2019 ông và anh L mới khởi kiện ra Tòa án.

Nay ông và anh L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc tiền mua bán đất giữa ông, anh L với ông Đinh Quang T1 ký ngày 28/12/2018. Buộc ông T1 phải trả lại cho ông và anh L số tiền 150.000.000 đồng mà ông và anh L đã đặt cọc. Đối với yêu cầu về việc buộc ông T1 phải thanh toán chi phí đi lại khởi kiện là 30.000.000 đồng, tại phiên tòa hôm nay ông xin rút lại yêu cầu này.

- *Nguyên đơn anh Huỳnh Văn L trình bày:*

Anh thống nhất với lời khai ông Huỳnh Minh T và không bổ sung gì thêm.

- *Bị đơn ông Đinh Quang T1 trình bày:*

Về nguồn gốc phần đất diện tích 710m², thuộc thửa 103, tờ bản đồ 70 xã L1, huyện L2, tỉnh Đồng Nai là do ông được nhận thừa kế. Ngày 25/9/2018 ông được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 085815.

Ngày 28/12/2018 bà Bùi Thị B có dẫn ông Huỳnh Minh T, anh Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị Ngọc H1, ông Bùi V đến nhà ông để hỏi mua đất. Khi đó ông có đưa cho ông T, anh L xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sơ đồ đường đi từ đường liên ấp vào phần đất của ông. Sơ đồ này do bà Nguyễn Thị L3 lập vào ngày 22/4/2006 khi sang nhượng phần đất diện tích 710m², thuộc thửa 103, tờ bản đồ 70 cho em gái ông là Đinh Thị Thu H2 và anh Lê Trọng Q.

Khi xem xong thì ông T, anh L đồng ý mua phần đất của ông với giá 1.600.000.000 đồng. Sau đó hai bên tiến hành lập hợp đồng đặt cọc bằng giấy tay có ông V, bà B, bà H1 ký làm chứng. Ông T, anh L đã đặt cọc cho ông số tiền 150.000.000 đồng và hẹn đến ngày 28/02/2019 thì sẽ ra công chứng và giao hết số tiền còn lại là 1.450.000.000 đồng.

Khoảng 16 giờ ngày 28/12/2018 thì ông cùng với ông T, ông V có vào nhà bà Nguyễn Thị L3 là chủ đất cũ. Tại nhà bà L3 thì bà L3 có nói là thời điểm bà bán đất cho chị Đinh Thị Thu H2 thì bà có cắt 01 con đường rộng khoảng 04m để vào phần đất của ông hiện hữu bây giờ, con đường đó là con đường đi chung không thuộc quyền quản lý sử dụng của ai. Khi nghe bà L3 nói vậy thì ông T cũng không có ý kiến gì.

Khoảng 02 tuần sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông T, anh L có đến nhà ông nói là phần đất của ông không có đường đi nên đề nghị ông trả lại số tiền đặt cọc. Khi đó ông có nói với ông T, anh L là về viết giấy hủy hợp đồng đặt cọc đi để ông trao đổi lại với các anh, chị em rồi sẽ trả lời sau. Chiều cùng ngày ông T, anh L có đem giấy hủy hợp đồng đặt cọc đến nhưng ông không ký và cũng không trả lại tiền. Lý do ông không trả lại tiền đặt cọc là vì theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì nếu bên mua mà không mua nữa thì sẽ mất tiền cọc. Ngày 28/02/2019 ông không liên hệ với ông T, anh L và cũng không đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như thỏa thuận trong giấy đặt cọc ngày 28/12/2018, bởi vì trước đó ông T nói không mua đất nữa.

Nay ông T, anh L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc vì cho rằng phần đất của ông không có đường đi và yêu cầu ông trả lại số tiền 150.000.000

đồng ông không đồng ý. Ông xác định phần đất của ông có đường đi và trước khi mua bán thì ông cũng đã cho ông T, anh L xem rõ rồi mới đồng ý mua. Ông và vợ cũ là Nguyễn Thị Hoài A đã ly hôn từ năm 2007, hiện nay ông sống 01 mình.

- Người làm chứng bà Bùi Thị B trình bày:

Khoảng cuối tháng 12/2018 ông T có đến quán của bà uống nước và nói đang có nhu cầu mua đất. Khi đó bà có giới thiệu cho ông T là có ông Đình Quang T1 cùng xóm với bà đang muốn bán đất.

Ngày 28/12/2018 bà cùng với bà Nguyễn Thị Ngọc H1 (tên thường gọi là Y), ông T, anh L, ông Bùi V đến nhà ông T để xem đất.

Khi đến, thì ông T1 có đưa cho ông T, anh L xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sơ đồ đường đi. Qua xem xét thì ông T, anh L đồng ý mua phần đất trên của ông T1 và hai bên tiến hành ký hợp đồng đặt cọc tiền mua bán đất bằng giấy tay, bà có ký làm chứng trong giấy đặt cọc này. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc xong thì ông T, anh L có giao cho ông T1 số tiền 150.000.000 đồng và hẹn đến ngày 28/02/2019 sẽ ký công chứng và giao hết số tiền còn lại.

Bà xác định chỉ giới thiệu cho ông T mua đất của ông T1 chứ toàn bộ việc thỏa thuận mua bán thì giữa ông T, anh L với ông T1 quyết định bà hoàn toàn không biết gì.

Nay ông T, anh L khởi kiện yêu cầu tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/12/2018 giữa ông Đình Quang T1 với ông Huỳnh Minh T, anh Huỳnh Văn L thì bà không có ý kiến gì mà đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

- Người làm chứng ông Bùi V trình bày:

Ông và ông Huỳnh Minh T, anh Huỳnh Văn L là người gần nhà, đối với ông Đình Quang T1 ông chỉ biết khi cùng ông T đi mua đất.

Ngày 28/12/2018 ông T nhờ ông đi cùng để xem đất và đặt cọc. Thời điểm đặt cọc ông T1 chỉ nói là đất có đường đi chứ không đề cập gì đến việc con đường đi này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người khác. Sau khi đặt cọc xong ông T hỏi người có nhà bên cạnh mới biết đất nhà ông T1 bán không có đường đi. Ông T và anh L liên hệ với ông T1 xin lại tiền đặt cọc. Lúc đầu ông T1 đồng ý trả tiền cọc nhưng sau khi ông T và anh L yêu cầu viết giấy làm bằng chứng thì ông T1 không chịu nên mới dẫn đến việc khởi kiện. Ông cam đoan đã khai trung thực những gì ông biết liên quan đến nội dung vụ án.

Nay ông T, anh L khởi kiện yêu cầu tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/12/2018 giữa ông Đình Quang T1 với ông Huỳnh Minh T, anh Huỳnh Văn L

thì ông không có ý kiến gì mà đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án sơ thẩm số 77/2019/DSST ngày 19/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 217, 244, 229, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 92, 127, 131, 328, 387 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 168 Luật đất đai năm 2013; Luật thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014; 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. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Minh T, anh Huỳnh Văn L về việc yêu cầu ông Đình Quang T1 bồi thường tiền chi phí đi lại khởi kiện là 30.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của nguyên đơn ông Huỳnh Minh T, anh Huỳnh Văn L đối với bị đơn ông Đình Quang T1 .

2.1. Hủy hợp đồng đặt cọc tiền mua đất ký ngày 28/12/2018 giữa ông Đình Quang T1 với ông Huỳnh Minh T, anh Huỳnh Văn L.

2.2. Buộc ông Đình Quang T1 phải trả lại cho ông Huỳnh Minh T, anh Huỳnh Văn L số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

3. Về án phí dân sự có giá ngạch: Bị đơn ông Đình Quang T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 7.500.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Huỳnh Minh T, anh Huỳnh Văn L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.500.000 đồng theo biên lai thu số 0005128 ngày 17/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành .

4. Về chi phí tố tụng: ông Đình Quang T1 phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 2.338.513 đồng. Do nguyên đơn ông Huỳnh Minh T, anh Huỳnh Văn L đã tạm nộp số tiền trên nên ông T1 phải có trách nhiệm thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền 2.338.513 đồng.

Ngoài ra án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 29/11/2019, ông Đình Quang T1 Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 77/2019/DS - ST ngày 19/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành .

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xem xét: Không hủy hợp đồng đặt cọc tiền mua đất ký ngày 28/12/2018 giữa ông Đinh Quang T1 với ông Huỳnh Minh T, anh Huỳnh Văn L. Bên mua (ông Huỳnh Minh T và ông Huỳnh Văn L) không thanh toán lần thứ hai số tiền còn lại thì bên mua phải chịu mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc theo hợp đồng đã ký kết.

Ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Từ khi thụ lý, quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ theo đúng trình tự thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng là đúng theo quy định pháp luật.

Về đường lối giải quyết vụ án:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không giao kết được, theo ông T, anh L sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì mới phát hiện phần đất mà ông T1 chuyển nhượng cho không có đường đi, ông T và anh L đã liên hệ với ông T1 để thỏa thuận hủy hợp đồng đặt cọc do khi thỏa thuận chuyển nhượng và đặt cọc ông T1 không hề thông báo là con đường phía trước cổng nhà ông nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của người khác nhưng ông T1 không đồng ý. Do đó việc ông T và anh L không thanh toán nốt số tiền còn lại trong hợp đồng là có căn cứ.

Tại bản tự khai (BL 47) ông T1 cho rằng ông đã đưa cho ông T1 và anh L một sơ đồ đường đi vào đất của ông, nhưng sơ đồ này chỉ là bản vẽ tay do bà L3 là người chuyển nhượng cho em gái ông từ năm 2006 không có cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận. Tại bản vẽ hiện trạng thửa đất số 8722/2019 ngày 19/9/2019 và Công văn số 548 ngày 21/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Long Thành thể hiện thửa đất số 103, tờ bản đồ số 70 không tiếp giáp đường đất. Qua xem xét thẩm định tại chỗ thì xác định con đường đi vào đất của ông T1 hiện nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 103, tờ bản đồ số 70 của anh Vũ Đình D. Do đó, việc ông T1 cho rằng đất của ông có đường đi là không có cơ sở, ông cũng chưa cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình.

Tại bản tự khai (BL 01) ông T và anh L khai rằng khi ký hợp đồng đặt cọc, ông không đến xem đất mà chỉ xem giấy sổ đỏ pho to (BL 16) đồng thời cũng không biết đất không có đường đi vì ông T1 có đưa ông sơ đồ đất viết tay của chủ đất cũ - là bà L3, bản vẽ thể hiện đất có đường đi chung. Tới ngày 10/1/2019, ông T và anh L tới thăm đất thì mới biết đất không có đường đi và phải đi nhờ trên đất của anh Duy. Phía ông T sau đó có gặp ông T1 để thỏa thuận hủy hợp đồng, ông T1 tại phiên tòa sơ thẩm cũng khai rằng đã đồng ý cho

ông T hủy hợp đồng sau khi biết được con đường phía trước nhà ông nằm trong sổ đỏ của anh Vũ Đình D. Theo lời khai của người làm chứng ông Bùi V tại phiên tòa sơ thẩm thì thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng và đặt cọc thì ông T1 không có cung cấp thêm thông tin về con đường đi nên việc ông T và anh L không biết đất không có đường đi là có căn cứ.

Như vậy, có cơ sở xác định ông T1 đã vi phạm hợp đồng do đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng chưa đủ điều kiện chuyển nhượng. Cấp sơ thẩm nhận định lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ký kết được thuộc về ông T1 là phù hợp.

Vì những phân tích trên, đề xuất không chấp nhận kháng cáo của ông T1 , xử y án sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Đình Quang T1 trong hạn luật định, ông T1 đã nộp tiền tạm ứng án phí đúng quy định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật, pháp luật áp dụng, tư cách đương sự: Tòa án cấp sơ thẩm xác định chính xác vào đây đủ.

[3] Về nội dung tranh chấp:

Theo hồ sơ thể hiện thì ngày 28/12/2018, ông Huỳnh Minh T, anh Huỳnh Văn L và ông Đình Quang T1 ký hợp đồng đặt cọc bằng giấy tay để thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 710m², thuộc thửa 103, tờ bản đồ 70 xã L1, huyện L2 , tỉnh Đồng Nai, giá chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng. Theo hợp đồng để đảm bảo cho việc chuyển nhượng thì ông T, anh L sẽ đặt cọc cho ông T1 số tiền 150.000.000 đồng và hẹn đến ngày 28/02/2019 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật, ông T , anh L sẽ thanh toán hết số tiền còn lại. Tuy nhiên, sau đó phát sinh tranh chấp, ông T , anh L yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/12/2018 giữa ông T, anh L với ông T1 và yêu cầu ông T1 trả lại số tiền cọc 150.000.000 đồng đã nhận, không yêu cầu phạt cọc.

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông T1, Hội đồng xét xử nhận định:

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông T1, anh L mới phát hiện phần đất mà ông T1 chuyển nhượng không có đường đi, theo bản vẽ hiện trạng thửa đất số

8722/2019 ngày 19/9/2019 và Công văn số 548/CV.VPĐKLT.TTTLT ngày 21/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Long Thành thể hiện phần đất diện tích đất 710m², thuộc thửa 103, tờ bản đồ 70 xã L1, huyện L2, tỉnh Đồng Nai không tiếp giáp đường đất. Tòa án sơ thẩm đã xem xét thẩm định tại chỗ và xác định con đường đi vào đất của ông T hiện nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 102, tờ bản đồ số 70 của anh Vũ Đình D.

Xét thấy tại Khoản 1 Điều 387 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định *“Trường hợp một bên có thông tin làm ảnh hưởng đến việc chấp nhận giao kết hợp đồng của bên kia thì phải thông báo cho bên kia biết”*. Trong vụ án này khi thực hiện giao kết hợp đồng đặt cọc phía người chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông Đinh Quang T1 chưa cung cấp đầy đủ thông tin về con đường đi phía trước thửa đất cho người nhận chuyển nhượng. Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng ông Bùi V, bà Nguyễn Thị L3, bà Bùi Thị B đều xác định vào thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng và ký hợp đồng đặt cọc phía ông T1 không hề nói cho ông T, anh L về con đường đi. Việc này làm ảnh hưởng đến việc chấp nhận giao kết hợp đồng và là nguyên nhân dẫn đến việc không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng được. Theo quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2015 thì *“Lừa dối trong giao dịch dân sự là hành vi cố ý của một bên hoặc của người thứ ba nhằm làm cho bên kia hiểu sai lệch về chủ thể, tính chất của đối tượng hoặc nội dung của giao dịch dân sự nên đã xác lập giao dịch đó”*. Vào thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc ông T1 là chủ sử dụng đất biết rõ và có trách nhiệm phải biết về phần đất và con đường đi phía trước phần đất của mình là nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Vũ Đình D nhưng ông T1 không thông báo cho bên người nhận chuyển nhượng là ông T và anh L. Đây là hành vi cố ý làm cho bên nhận chuyển nhượng hiểu sai lệch về chủ thể nên mới ký kết hợp đồng đặt cọc. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc giữa ông T, anh L và ông T1 là vô hiệu theo Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ông T1 kháng cáo cho rằng ông T, anh L là người vi phạm hợp đồng đặt cọc nhưng hết thời hạn theo thỏa thuận ông T, anh L không đến ký hợp đồng do đó ông T, anh L phải chịu mất cọc nhưng tại phiên tòa sơ và phúc thẩm hôm nay ông T1 xác định vào ngày 28/02/2019, ông không liên hệ với ông T, anh L và cũng không đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì trước đó ông T, anh L nói với ông sẽ không mua đất nữa. Như vậy ông T1 là người có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được.

Do hợp đồng đặt cọc giữa ông T1 với ông T, anh L đã vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết nên theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 thì “1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”.

Tại cấp phúc thẩm ông T1 không xuất trình được chứng cứ nào mới chứng minh cho kháng cáo của mình, xét thấy án sơ thẩm xét xử có căn cứ nên không chấp nhận kháng cáo của ông Đình Quang T1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Bị đơn ông Đình Quang T1 phải chịu án phí phúc thẩm.

Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 92, 127, 131, 328, 387; khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 168 Luật đất đai năm 2013.

Áp dụng Luật thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi bổ sung năm 2014); 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: Không chấp nhận kháng cáo của ông Đình Quang T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của nguyên đơn ông Huỳnh Minh T, anh Huỳnh Văn L đối với bị đơn ông Đình Quang T1.

1.1. Hủy hợp đồng đặt cọc tiền mua đất ký ngày 28/12/2018 giữa ông Đình Quang T1 với ông Huỳnh Minh T, anh Huỳnh Văn L.

1.2. Buộc ông Đình Quang T1 phải trả lại cho ông Huỳnh Minh T, anh Huỳnh Văn L số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Minh T, anh Huỳnh Văn L về việc yêu cầu ông Đình Quang T1 bồi thường tiền chi phí đi lại khởi kiện là 30.000.000 đồng.

3. Về án phí dân sự có giá ngạch: Bị đơn ông Đinh Quang T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 7.500.000 đồng, và 300.000 đồng án phí DSPT nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0002872 ngày 17/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành, ông Đinh Quang T1 còn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 7.500.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Huỳnh Minh T, anh Huỳnh Văn L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.500.000 đồng theo biên lai thu số 0005128 ngày 17/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L T1 .

4. Về chi phí tố tụng: Ông Đinh Quang T1 phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 2.338.513 đồng. Do nguyên đơn ông Huỳnh Minh T, anh Huỳnh Văn L đã tạm nộp số tiền trên nên ông T1 phải có trách nhiệm thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền 2.338.513 đồng.

Kể từ ngày ông T, anh L có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông Đinh Quang T1 còn phải chịu thêm khoản tiền lãi đối số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được 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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân TP.Biên Hòa;
- Đường sự;
- Chi cục Thi hành án dân sự TP.Biên Hòa;
- Lưu.

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

(đã ký)

Trần Thị Thanh Hà