

Bản án số: 86/2024/DS-PT.

Ngày: 02-8-2024.

V/v tranh chấp về hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Phạm Quốc Bảo**.

Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Văn Dũng**;

ông **Nguyễn Hữu Thịnh**.

- **Thư ký phiên tòa:** bà **Đỗ Thị Thu Thảo** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam:** ông **Nguyễn Quang Minh** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 02 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 11/2024/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2024 về “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2024/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 38/2024/QĐXXPT-DS ngày 27 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông **Nguyễn Tấn Đ**, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Số A đường A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông **Phạm Xuân L**, sinh năm 1981; địa chỉ: Số H đường Đ, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

2. Bị đơn: ông **Bùi Tấn T**, sinh năm 1983.

Địa chỉ: khối phố T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: bà **Nguyễn Nhị Lan Q**, sinh năm 1985; địa chỉ: Số A đường P, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà **Lê Thị Bích H**, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Số F đường P, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

4. Người kháng cáo: nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Nam.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn là ông Nguyễn Tấn Đ và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Do có quan hệ quen biết với bị đơn nên ngày 15/4/2022, nguyên đơn đã ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn; theo đó, nguyên đơn đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng cho bị đơn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 1.405,1m² thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 05, tại thôn N, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 173537 do Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Quảng Nam cấp ngày 28/9/2018, đăng ký biến động đứng tên bị đơn Bùi Tấn T ngày 27/4/2021 và khoảng 244,9m² đất trồng cây lâu năm chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tổng diện tích khoảng 1.650m² với giá 5.700.000.000 (Năm tỷ, bảy trăm triệu) đồng.

Thời hạn đặt cọc đến ngày 30/6/2022 thì các bên đến Văn phòng Công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nguyên đơn sẽ giao đủ số tiền còn lại cho bị đơn là 5.200.000.000 (Năm tỷ, hai trăm triệu) đồng. Nhưng, đến ngày 30/6/2022 thì diện tích đất khoảng 244,9m² (đất trồng cây lâu năm) theo hợp đồng đặt cọc chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bị đơn. Do đó, bị đơn hẹn đến ngày 11/7/2022 các bên sẽ đến Văn phòng Công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên nguyên đơn đã điện thoại và nhắn tin lại cho bị đơn hẹn đúng 13 giờ 30 phút ngày 11/7/2022 có mặt tại Văn phòng C để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng bị đơn không có mặt, bị đơn cố tình gây khó dễ cho nguyên đơn trong khi nguyên đơn là người ở xa. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền đã nhận cọc là 500.000.000 đồng và phạt cọc với số tiền 500.000.000 đồng, tổng cộng là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng.

Tại biên bản hòa giải ngày 08/12/2023, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút lại yêu cầu phạt cọc 500.000.000 đồng, chỉ yêu cầu trả tiền cọc 500.000.000 đồng và yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký ngày 15/4/2022.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 10/01/2024, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2022 vô hiệu và yêu cầu bị đơn ông Bùi Tấn T trả lại số tiền đã nhận cọc là 500.000.000 đồng, với lý do:

Thứ nhất: khi giao kết Hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2022 thì một phần diện tích đất (theo như nội dung đơn khởi kiện cũng như trong quá trình giải quyết vụ án là khoảng 244,9m²) vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất cho bị đơn ông Bùi Tấn T, do đó bị đơn ông Bùi Tấn T không đủ điều kiện để thực hiện việc giao kết hợp đồng đặt cọc này.

Thứ hai: trong Hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2022, các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng đối với toàn bộ diện tích đất khoảng 1.650m² gồm 02 thửa đất là 5.700.000.000 (Năm tỷ, bảy trăm triệu) đồng, đây là thỏa thuận không rõ ràng về số tiền cụ thể từng thửa đất.

Tại bản tự khai, các lời khai có trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là ông Bùi Tấn T trình bày:

Bị đơn thừa nhận ngày 15/4/2022 các bên có ký hợp đồng đặt cọc với nội dung bị đơn đồng ý chuyển nhượng cho nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ diện tích đất khoảng 1.650m², trong đó diện tích đất 1.405,1m² thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 05 tại thôn N, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 173537 do Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Quảng Nam cấp ngày 28/9/2018, đăng ký biến động đứng tên bị đơn ngày 27/4/2021 và một phần diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với giá 5.700.000.000 (Năm tỷ, bảy trăm triệu) đồng. Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, bên nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 500.000.000 đồng và bị đơn đã nhận số tiền đặt cọc này.

Thời hạn để các bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kể từ ngày 15/4/2022 đến ngày 30/6/2022. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng bị đơn có lỗi trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc như vi phạm thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là ngày 30/6/2022 phải ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng phải dời sang ngày 11/7/2022; đến ngày 11/7/2022 bị đơn lại không có mặt tại Văn phòng C theo như yêu cầu của nguyên đơn để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quan điểm của bị đơn như sau:

Việc các bên thống nhất chọn ngày 11/7/2022 là ngày để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thay vì ngày 30/6/2022 là do đề xuất của nguyên đơn vì ngày 30/6/2022 nguyên đơn bận đưa con đi du lịch ở nước ngoài chưa về kịp; ngày 11/7/2022, bị đơn đã đến Văn phòng C để làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chỉ đợi nguyên đơn đến ký nhưng nguyên đơn không đến, nguyên đơn yêu cầu bị đơn đến Văn phòng C trong khi Hợp đồng đặt cọc không có thỏa thuận chọn Văn phòng Công chứng nào để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, bị đơn luôn có thiện chí và khẳng định đến nay bị đơn vẫn có thiện chí để tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho nguyên đơn, tuy nhiên nguyên đơn không hợp tác.

Tại đơn khởi kiện và các lần hòa giải, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn luôn cho rằng bị đơn có lỗi trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc để yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc và phạt cọc với tổng số tiền 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng, tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm ngày 10/01/2024 và ngày 22/01/2024, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn lại thay đổi yêu cầu

khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2022 vô hiệu với những lý do mà người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã nêu và yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đã nhận cọc là 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng thì bị đơn không đồng ý, vì bị đơn không có lỗi trong vụ việc này, bị đơn khẳng định luôn có thiện chí trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc nên đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại lời khai có trong hồ sơ vụ án, người làm chứng là ông Trần Văn T1 trình bày:

Ngày 10/10/2020 và ngày 15/10/2020, ông Trần Văn T1 có ký Hợp đồng đặt cọc với ông Bùi Tấn T với nội dung: ông Trần Văn T1 chuyển nhượng cho ông Bùi Tấn T thửa đất số 441, tờ bản đồ số 5, diện tích 204,3m², loại đất trồng cây lâu năm tại thôn N, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam (*đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*) với giá 330.000.000 đồng. Sau khi ký các Hợp đồng đặt cọc nêu trên thì ông đã nhận đủ số tiền 330.000.000 đồng từ ông Bùi Tấn T.

Việc ký các hợp đồng đặt cọc nêu trên để đảm bảo việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Bùi Tấn T là hoàn toàn tự nguyện. Ông Bùi Tấn T đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông để kinh doanh mua bán hay để ở là việc của ông T, mục đích của ông là bán đất và nhận số tiền 330.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc thì việc làm các thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều do ông Bùi Tấn T làm nên sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Trần Văn T1 vào ngày 06/7/2022 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 040436 thì vào ngày 11/7/2022 ông Bùi Tấn T có yêu cầu ông đi với ông T đến Văn phòng C để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đổi với thửa đất nói trên cho ông Nguyễn Tấn Đ. Tuy nhiên, ông Nguyễn Tấn Đ không đến nên ông về.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 22/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ đối với bị đơn ông Bùi Tấn T về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, cụ thể:

- Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2022 giữa ông Nguyễn Tấn Đ và ông Bùi Tấn T là hợp đồng vô hiệu.

- Buộc ông Bùi Tấn T trả lại cho ông Nguyễn Tấn Đ số tiền ông Nguyễn Tấn Đ đã đặt cọc là 500.000.000 đồng.

Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần yêu cầu bị đơn trả tiền tiền phạt cọc 500.000.000 đồng do nguyên đơn tự rút.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/01/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Ngày 05/02/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công trực tiếp giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án, về việc chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu để tham gia xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam thay đổi nội dung kháng nghị, đề nghị sửa bản án sơ thẩm. Cụ thể, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T và chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên kháng cáo, xác định chỉ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam thay đổi nội dung kháng nghị, chỉ kháng nghị đối với nội dung giải quyết vụ án; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, xét thấy việc giải quyết vụ án có liên quan đến quyền, nghĩa vụ của bà Lê Thị Bích H nên Tòa án cấp phúc thẩm đã thông báo bổ sung bà H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T thì thấy:

[2.1] Theo sự thừa nhận của các đương sự thì vào ngày 15/4/2022, ông Nguyễn Tấn Đ và ông Bùi Tấn T có ký kết Hợp đồng đặt cọc với nội dung: ông Bùi Tấn T đồng ý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn Đ diện tích đất khoảng 1.650m², trong đó diện tích đất 1.405,1m² thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 05 tại thôn N, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 173537 ngày 28/9/2018, đăng ký biến động đứng tên ông Bùi Tấn T ngày 27/4/2021 và một phần diện tích đất

chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với giá 5.700.000.000 đồng. Đồng thời, các bên thỏa thuận phương thức thanh toán, cụ thể: ngày 15/4/2022, ông Nguyễn Tấn Đ đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng; ngày 30/6/2022, thanh toán số tiền còn lại là 5.200.000.000 đồng khi các bên đến Văn phòng Công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngay sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ đã đặt cọc cho bị đơn ông Bùi Tấn T số tiền 500.000.000 đồng.

[2.2] Trong diện tích đất khoảng 1.650m² mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng, có diện tích đất khoảng 244,9m² chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng, thực tế bị đơn ông Bùi Tấn T đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất này từ ông Trần Văn T1, được thể hiện tại 02 Hợp đồng đặt cọc lập ngày 10/10/2020 và ngày 15/10/2020 mà bị đơn đã cung cấp. Cụ thể, ông Trần Văn T1 đồng ý chuyển nhượng cho ông Bùi Tấn T quyền sử dụng diện tích đất 204,3m² thuộc thửa đất số 441, tờ bản đồ số 5, loại đất trồng cây lâu năm tại thôn N, xã T, huyện N với giá 330.000.000 đồng và ông Trần Văn T1 đã nhận đủ số tiền nêu trên. Trong quá trình thực hiện việc chuyển nhượng này, bị đơn ông Bùi Tấn T đã làm các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đảm bảo đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ và thực tế thửa đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Văn T1 vào ngày 06/7/2022.

[2.3] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại các phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thừa nhận việc ông Nguyễn Tấn Đ ký hợp đồng đặt cọc với ông Bùi Tấn T là hoàn toàn tự nguyện, khi ký hợp đồng đặt cọc nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ biết rõ tình trạng pháp lý của các thửa đất, cụ thể: 01 thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Bùi Tấn T và 01 thửa đất còn lại chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Bùi Tấn T. Do đó, Hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2022 có hiệu lực pháp luật và Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2022 vô hiệu là hoàn toàn có cơ sở.

[2.4] Về lỗi trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc: theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2022 thì các bên sẽ đến Văn phòng Công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 30/6/2022; tuy nhiên, sau đó các bên thỏa thuận lại, thống nhất lùi thời hạn công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 11/7/2022. Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2022 không có thỏa thuận các bên sẽ chọn Văn phòng Công chứng nào để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bên nào sẽ là người thực hiện các thủ tục có liên quan để các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C; đồng thời, cũng không có thỏa thuận nào khác liên quan đến việc các bên sẽ thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thế nào. Thực tế, ngày 11/7/2022, nguyên đơn đến Văn phòng C và bị đơn đến Văn phòng C để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong thời gian này,

nguyên đơn và bị đơn có liên lạc với nhau nhưng không thỏa thuận được việc lựa chọn Văn phòng Công chứng để công chứng hợp đồng, dẫn đến các bên không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét thấy, cả nguyên đơn và bị đơn đều không có thiện chí trong việc lựa chọn Văn phòng Công chứng để công chứng hợp đồng nên việc không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của cả nguyên đơn và bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng nguyên đơn là người có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết, từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng là không đúng với thực tế khách quan, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T, sửa bản án sơ thẩm. Buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc đã nhận là 500.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lê Thị Bích H cho rằng bà là người chung tiền với nguyên đơn để đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn và thống nhất sẽ tự giải quyết với nguyên đơn về số tiền đặt cọc này nên không yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét.

[2.5] Án phí dân sự sơ thẩm: do sửa bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: do sửa bản án sơ thẩm nên nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ không phải chịu.

[4] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét và đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ và chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Nam, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2024/DS-ST ngày 22/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 38, 39, 92, 147 và 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, 27 và 29 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. Xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ đối với bị đơn ông Bùi Tấn T về việc tranh chấp về hợp đồng đặt cọc.

Buộc ông Bùi Tấn T trả lại cho ông Nguyễn Tấn Đ số tiền đặt cọc là 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng.

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 còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ về việc tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2022 giữa ông Nguyễn Tấn Đ và ông Bùi Tấn T vô hiệu.

Án phí dân sự sơ thẩm: ông Bùi Tấn T phải chịu số tiền 24.000.000 (Hai mươi bốn triệu) đồng. Ông Nguyễn Tấn Đ phải chịu số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông Nguyễn Tấn Đ đã nộp 21.000.000 (Hai mươi một triệu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009179 ngày 13/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Quảng Nam (do ông Phạm Xuân L nộp thay); hoàn trả lại cho ông Nguyễn Tấn Đ số tiền là 20.700.000 (Hai mươi triệu bảy trăm nghìn) đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Tấn Đ không phải chịu, hoàn trả lại cho ông Nguyễn Tấn Đ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005591 ngày 16/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (02/8/2024).

Trường hợp bản án 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 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.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Quốc Bảo