

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 91/2024/DS-PT

Ngày: 12-4-2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc về chuyển nhượng quyền sử
dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Bá Kha**

Các Thẩm phán:

Ông **Lê Quang Tấn**

Bà **Trần Thị Trâm Anh**

- **Thư ký phiên tòa:** Bà **Nguyễn Thị Mai** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:** Bà **Mai Thùy Dung** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 21/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 01 năm 2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc về chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 46/2023/DS-ST ngày 21/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 33/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Bà **Lê Thị H**, sinh năm 1954

Địa chỉ: **Số H Q, T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang**

- **Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Chị **Nguyễn Thị Thu H1**, sinh năm 1997

Địa chỉ: **Số B N, Khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang**

- **Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:** Luật sư **Đào Ngọc Q** - Thuộc **đoàn Luật sư Thành phố H**

* **Đồng bị đơn:** Ông **Dương Minh C**, sinh năm 1966

Địa chỉ: **Khu phố A, P.D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang**

Bà **Phạm Thị N**, sinh năm 1967

Địa chỉ: **Số E, đường N, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn**

- **Người đại diện theo ủy quyền của bà N:** Ông **Võ Quang T**, sinh năm 1974. Địa chỉ: **Áp T, xã B, huyện H, Kiên Giang**.

- **Người kháng cáo:** Người đại diện theo ủy quyền của bà N là ông **Võ Quang T**.

(Ông **Võ Quang T**, luật sư **Đào Ngọc Q** có mặt, còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

****Theo đơn khởi kiện ngày 05-12-2022 bà Lê Thị H trình bày:***

Vào ngày 16-7-2018 bà Lê Thị H và ông Dương Minh C, bà Phạm Thị N có ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.000m², thuộc thửa đất số 145, tọa lạc tại ấp Ô, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Giá chuyển nhượng là 2.550.000.000 đồng (Hai tỷ, năm trăm, năm mươi triệu đồng). Trước khi ký hợp đồng, vào ngày 05/4/2018 đã giao cho bà N nhận đủ tiền chuyển nhượng.

Sau khi trả tiền, ký kết hợp đồng biết toàn bộ 3.000m² đất nằm trong dự án, không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Bà H đã liên hệ với ông C, bà N về việc hủy bỏ Hợp đồng, trả lại toàn bộ số tiền 2.550.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng) nhưng ông C, bà N không trả.

Nay bà H yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên Hợp đồng đặt cọc được giao kết giữa bà Lê Thị H với ông Dương Minh C, bà Phạm Thị N vào ngày 16-7-2018 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.000m², thuộc thửa đất số 145, tọa lạc tại ấp Ô, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang là vô hiệu. Buộc ông Dương Minh C và bà Phạm Thị N liên đới trả lại toàn bộ số tiền là 2.550.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng).

****Quá trình giải quyết vụ kiện và tại phiên tòa, chị Nguyễn Thị Thu HI trình bày:***

Thống nhất nội dung trình bày trong đơn kiện của bà H, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu HĐXX tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 16-7-2018 giữa bà H xác lập với ông C, bà N là vô hiệu. Buộc ông C, bà N liên đới trả lại số tiền 2.550.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng).

Chị HI xác định, giao dịch giữa các bên là đặt cọc, không phải chuyển nhượng đất. Vì các bên có thỏa thuận, sao khi bà H đặt cọc thì bên ông C đăng ký làm thủ tục được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các bên ra ký công chứng theo quy định của nhà nước. Nhưng toàn bộ diện tích đất trên, nằm trong đất nhà nước đã giao cho dự án, không thể làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được, bà H cũng không nhận được đất để sử dụng. Ngoài ra không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ, không khai thêm tình tiết mới.

****Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Luật sư Đào Ngọc Q phát biểu tại phiên tòa sơ thẩm:***

Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị H xác lập với ông Dương Minh C, bà Phạm Thị N vào ngày 16-7-2018 là vô hiệu do đối tượng không thực hiện được, đất chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà N nên ông C, bà N không được quyền ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho bà H. Mặt khác, đất này cũng không có giấy tờ chứng minh nguồn gốc của ông C, không có sổ tờ bản đồ, sổ thửa đất nằm trên bản đồ địa chính do nhà nước quản lý, hợp đồng không nêu thời gian các bên thực hiện thủ tục ký công chứng chuyển nhượng đất.

Khi bà H giao tiền cho bà N thì không xác định việc giao cho ông C, nên bà N có giao cho ông C bao nhiêu thì giữa các bên tự giải quyết với nhau. Do đó,

không chấp nhận xác định nghĩa vụ theo phần như ý kiến bên bà **N** trả cho bà **H** 1.050.000.000đ, còn ông **C** trả cho bà **H** 1.500.000.000đ như bên đại diện bị đơn trình bày.

Đề nghị HĐXX áp dụng các Điều 122; 131; 288; 328; 427 Bộ luật dân sự năm 2015, tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Lê Thị H** xác lập với ông **Dương Minh C**, bà **Phạm Thị N** vào ngày 16-7-2018 là vô hiệu. Buộc ông **Dương Minh C** có nghĩa vụ liên đới với bà **Phạm Thị N**, trả cho bà **Lê Thị H** số tiền đặt cọc là 2.550.000.000đ (Hai tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng).

***Tại biên bản lấy lời khai ngày 26-7-2023 bị đơn ông Dương Minh C trình bày:**

Thừa nhận ông **C** với bà **N** có ký hợp đồng đặt cọc ngày 16-7-2018 với bà **Lê Thị H** để chuyển nhượng 3.000m² đất thửa số 145, tại **ấp Ô, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang**. Giá chuyển nhượng phần đất nói trên là 2.550.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng), bà **N** có ký biên nhận tiền với bà **H**, trong số tiền 2.550.000.000 đồng (Hai tỷ, năm trăm, năm mươi triệu đồng), thực tế ông **C** nhận số tiền là 1.500.000.000 đồng, còn lại số tiền 1.050.000.000 đồng thì bà **N** nhận.

Nay bà **H** kiện ông **C** và bà **N** để yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 16-7-2018 về việc chuyển nhượng 3.000m² đất thửa số 145, tại **ấp Ô, xã C, thành phố P**, ông **C** đồng ý hủy hợp đồng. Đối với số tiền 2.550.000.000đồng, ông **C** đồng ý trả cho bà **H** số tiền 1.500.000.000đồng, còn số tiền 1.050.000.000 đồng thì bà **N** đã nhận nên bà **N** phải có trách nhiệm trả.

***Tại biên bản lấy lời khai ngày 21-3-2023 bà Phạm Thị N trình bày:**

Bà **N** và bà **Lê Thị H** là người nhận chuyển nhượng đất của ông **Dương Minh C**, bà **H** nhận chuyển nhượng diện tích đất 3.000m², còn bà **N** nhận chuyển nhượng diện tích đất 7.000m². Đất tại **ấp Ô, xã C, thành phố P**, không xác định được thửa số mấy, tờ bản đồ số mấy, vì đất chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà **N** nhận chuyển nhượng giá 850.000.000đ/1.000m² x 7.000m² = 5.950.000.000đ, đã giao đủ tiền cho ông **C**, ông **C** đã bàn giao đất cho bà **N** sử dụng, phần này không tranh chấp với ông **C**. Vào ngày 16-7-2018, bà **N** cùng ông **C** có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng 3.000m² đất cho bà **H**. Giá 850.000.000đ/1000m² = 2.550.000.000đ. Trước khi lập hợp đồng, ngày 05-4-2018 bà **N** và bà **H** lập biên nhận tiền, bà **H** toàn bộ số tiền cho bà **N** nhận, khi nhận xong giao lại cho ông **C**, ông **C** không giao lại cho bà **N**. Đối với quyền sử dụng đất thì không có tranh chấp với ai, cũng không thuộc đất nhà nước quản lý. Tuy nhiên, bà **H** giao tiền xong nhưng không chịu vào **P** để nhận đất sử dụng mà đi kiện để đòi lại tiền.

Nay tại Tòa án bà **N** yêu cầu cụ thể như sau: Việc bà **Lê Thị H** khởi kiện bà **N** và ông **Dương Minh C**, yêu cầu trả lại số tiền cọc là 2.550.000.000đ bà **N** đồng ý trả, khi nào bán được đất thì trả lại cho bà **H**. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

***Ông Võ Quang T làm đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phạm Thị N trình bày tại phiên tòa sơ thẩm:**

Đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 16-7-2018. Thừa nhận bà **N** và ông **C** có giao kết hợp đồng ngày 16-7-2018 với bà **H**, nhưng bà **N** cũng là người nhận chuyển nhượng đất của ông **C**, bà **N** chưa trả tiền cho ông **C**, có quen biết bà **H** nên bà **N** bán đất cho bà **H** giùm cho ông **C**. Thực tế bà **N** chỉ là người môi giới để hưởng chênh lệch giá.

Thừa nhận theo biên nhận ngày 05-4-2018 bà **N** có ký, nhận số tiền 2.550.000.000đ của bà **H**, sau khi nhận thì bà **N** chuyển khoản cho ông **C** 1.500.000.000đ, chỉ giữ 1.050.000.000đ. Việc không thực hiện được hợp đồng đặt cọc là do khách quan, thời gian này nhà nước tạm ngừng việc cấp giấy, tách thửa trên địa bàn **P**, đến nay thì biết được thông tin, ông **C** có liên hệ kê khai đo đạc, nhưng đất vẫn chưa được xét duyệt cấp giấy.

Người đại diện theo ủy quyền của bà **H** và ý kiến phát biểu của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà **H** buộc bà **Phạm Thị N** có nghĩa vụ liên đới với ông **C** để trả số tiền 2.550.000.000đ, bà **N** không đồng ý, chỉ đồng ý trả 1.050.000.000đ. Ngoài ra không yêu cầu gì khác, không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ, không khai thêm tình tiết mới có liên quan đến vụ án.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 46/2023/DS-ST ngày 21/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:*

1- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **Lê Thị H**.

- Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự về việc hủy bỏ toàn bộ hợp đồng đặt cọc đề ngày 16-7-2018 giữa bà **Lê Thị H** xác lập với ông **Dương Minh C**, bà **Phạm Thị N** về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.000m², thuộc thửa đất số 145, tọa lạc tại ấp Ô, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

2- Buộc ông **Dương Minh C**, bà **Phạm Thị N** có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà **Lê Thị H** số tiền là 2.550.000.000 đồng (*Hai tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và báo quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 05/9/2023, người đại diện theo ủy quyền của bà **N** là ông **Võ Quang T** có đơn kháng cáo với nội dung:

Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa án sơ thẩm, tuyên ông **C** có nghĩa vụ trả tiền cho nguyên đơn, không liên đới bà **N**.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà **N** là ông **Võ Quang T** giữ nguyên kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn bà **Lê Thị H** không có kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm số 46/2023/DS-ST ngày 21/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

*LS **Đào Ngọc Q** trình bày tranh luận: Yêu cầu kháng cáo của bà **N** là không phù hợp bởi lẽ, ngay từ đầu bà **N** là người đứng ra sắp xếp, việc bán đất giữa ông **C**, bà **N** với bà **H** là thoả thuận cùng bán (BL 36) lời khai bà **N**. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, tuyên ông **C** và bà **N** phải liên đới trả cho bà **H** số tiền 2.550.000.000đ.

*Ông **T** tranh luận: Bà **N** sắp xếp là đúng, vì bà **N** là môi giới. Việc bà **N** lo hết thủ tục từ đầu đến cuối là đúng. Tuy nhiên việc của bà **N** chỉ dừng lại ở vai trò môi giới, thực tế đất là của ông **C**, ông **C** là người đứng ra bán. Bà **N** không đồng ý liên đới trả tiền cho bà **H** như bản án sơ thẩm đã tuyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang nêu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự, từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bà **N** là ông **Võ Quang T**, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 46/2023/DS-ST ngày 21/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang theo hướng buộc ông **C** trả cho bà **H** 1.500.000.000đ, bà **N** trả cho bà **H** 1.050.000.000đ, buộc các đương sự chịu án phí theo quy định pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và những người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bà **N** là ông **Võ Quang T** về nội dung, quyền kháng cáo, thủ tục kháng cáo và thời hạn kháng cáo đã đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét giải quyết kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm những người vắng mặt có đại diện theo ủy quyền và có đơn xin xét xử vắng mặt nên áp dụng khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Về nội dung kháng cáo của bản án sơ thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của bà **N** là ông **Võ Quang T** Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa án sơ thẩm, tuyên ông **C** có nghĩa vụ trả tiền cho nguyên đơn, không liên đới bà **N**.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy:

Bà **Lê Thị H**, ông **Dương Minh C**, bà **Phạm Thị N** thừa nhận vào ngày 16-7-2018 các bên có giao kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng thửa đất số 145, diện tích 3.000m² tọa lạc tại ấp **Ô**, xã **C**, thành phố **P**. Giá tiền 2.550.000.000đ (Hai tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng), theo biên nhận tiền

ngày 05-4-2018 giữa bà N xác lập với bà H thì các bên xác định là tiền đặt cọc do bà N nhận của bà H đủ 2.550.000.000 đồng, không phải tiền hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc xác lập giao dịch dân sự theo hợp đồng ngày 16-7-2018, ghi tiêu đề là hợp đồng đặt cọc là lựa chọn giao dịch dân sự để xác lập giữa các bên, trên cơ sở tự nguyện, HĐXX ghi nhận giao dịch dân sự vào ngày 16-7-2018 và biên nhận tiền ngày 05-4-2018 giữa các bên là hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp.

[4] Xét giao dịch đặt cọc nêu trên, thấy rằng: Tại thời điểm ông C, bà N và bà H ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông C, bà N không đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông C, bà N không thể thực hiện được các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai 2013. Bản thân bà H cũng đã biết được tình trạng pháp lý của diện tích đất nêu trên không đứng tên ông C, bà N, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, bà H đã biết thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không có sổ tờ bản đồ, sổ thửa đất nằm trên bản đồ địa chính do nhà nước quản lý. Hợp đồng không nêu thời gian các bên thực hiện thủ tục ký công chứng chuyển nhượng đất, nhưng bà H vẫn chấp nhận và thỏa thuận đặt cọc nhằm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C, bà N. Như vậy, cả ông C, bà N và bà H đang thỏa thuận một giao dịch có đối tượng không thể thực hiện được tại thời điểm giao kết, nên giao dịch này đã bị vô hiệu tại thời điểm giao kết do vi phạm điều cấm của pháp luật. Giao dịch giữa ông C, bà N và bà H bị vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự 2015; do đó không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo như nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng.

[5] Do các bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu ngay từ đầu, nên các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 123, 131 Bộ luật dân sự 2015 Áp dụng điểm d, mục 1, phần 1 Nghị quyết số 01/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ngày 16/4/2003 thì các bên không phải phạt cọc, mặt khác trong vụ kiện này các bên không có yêu cầu.

Xét yêu cầu của bà H về việc buộc ông C, bà N trả lại số tiền đặt cọc 2.550.000.000 đồng, HĐXX thấy rằng; Quá trình giải quyết vụ kiện ông C, bà N đều thừa nhận bà N có nhận của bà H số tiền 2.550.000.000đ theo biên nhận ngày 05-4-2018. Ông C cho rằng trong số tiền này có nhận 1.500.000.000đ, đồng ý trả lại cho bà H số tiền này, còn bà N cho rằng sau khi nhận tiền của bà H2 thì giao lại cho ông C toàn bộ, bà N không nhận lại đồng nào, bà N không đồng ý trả lại tiền cho bà H. Tuy nhiên, bà N không đưa ra được chứng cứ chứng minh được đã giao hết tiền lại cho ông C và ông C cũng không thừa nhận việc này nên việc mà N khai nại là không có cơ sở để chấp nhận.

Quyết định của bản án sơ thẩm buộc ông C và bà N phải hoàn trả cho bà H toàn bộ số tiền đã nhận là 2.550.000.000 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm đã Quyết định buộc ông C và bà N có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà H số tiền 2.550.000.000đ là chưa phù hợp với quy định tại Điều 287 và Điều 290 Bộ luật dân sự. Ở đây ông C thừa nhận đã nhận từ bà N số tiền 1.500.000.000 đồng và đồng ý trả cho bà H số tiền này, đây là nghĩa vụ theo phần. Bà N không có chứng cứ chứng minh đã giao hết tiền

cho ông C trong khi biên nhận tiền với bà H thì bà N là người nhận tổng số tiền là 2.550.000.000 đồng và nghĩa vụ của bà N còn lại là 1.050.000.000 đồng. Điều đó đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự. Bản án phúc thẩm sửa lại xác định trách nhiệm theo phần cho từng bị đơn tương ứng với số tiền mỗi người đã thực nhận như trên để phù hợp với quy định pháp luật. Mặt khác bản án sơ thẩm đã ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự về việc hủy bỏ toàn bộ hợp đồng đặt cọc đề ngày 16-7-2018 giữa bà Lê Thị H xác lập với ông Dương Minh C, bà Phạm Thị N về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.000m², thuộc thửa đất số 145, tọa lạc tại ấp Ô, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Là chưa phù hợp; bởi lẽ hợp đồng chỉ bị hủy bỏ khi và chỉ khi hợp đồng ấy có hiệu lực pháp luật. Nhưng ở đây như đã phân tích ở trên hợp đồng trên bị vô hiệu ngay từ đầu. Nên cần phải xác định hợp đồng đặt cọc đề ngày 16-7-2018 giữa bà Lê Thị H xác lập với ông Dương Minh C, bà Phạm Thị N về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.000m², thuộc thửa đất số 145, tọa lạc tại ấp Ô, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang là vô hiệu. Là phù hợp với quy định của pháp luật.

[6] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát, chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bà N là ông Võ Quang T, sửa bản án sơ thẩm số 46/2023/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang theo hướng xác định lại nghĩa vụ theo phần buộc ông C trả cho bà H 1.500.000.000đ, bà N trả cho bà H 1.050.000.000đ, xác định lại án phí theo quy định pháp luật.

[7] Về án phí:

[7.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 2 Luật người cao tuổi 2009; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định án phí và lệ phí của Tòa án.

- Bà Lê Thị H sinh năm 1954 là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí và án phí. Nên bà Lê Thị H được miễn nộp án phí.

- Ông Dương Minh C và bà Phạm Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch mỗi người là 300.000 đồng. Ngoài ra mỗi người còn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả cho nguyên đơn cụ thể:

- Ông Dương Minh C phải chịu đối với số tiền 1.500.000.000 là 36.000.000 đồng + (3% x 700.000.000 (Số tiền vượt quá 800.000.000 đồng)) = 57.000.000 đồng.

Bà Phạm Thị N phải chịu đối với số tiền 1.050.000.000 đồng là 36.000.000 đồng + (3% x 250.000.000 đồng (Số tiền vượt quá 800.000.000 đồng)) = 36.750.000 đồng.

Tổng cộng án phí:

- Buộc ông Dương Minh T1 phải nộp 57.300.000 đồng (Năm mươi bảy triệu ba trăm nghìn đồng).

- Buộc bà Phạm Thị N phải nộp 37.050.000 đồng (Ba mươi bảy triệu không trăm năm mươi nghìn đồng).

[7.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà **Phạm Thị N** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bà **N** là ông **Võ Quang T**.
- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 46/2023/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang theo hướng không buộc trách nhiệm bồi thường liên đới mà phân chia ra cụ thể trách nhiệm bồi thường theo phần của từng người.
- Căn cứ vào các Điều 147; 227; 228; 266 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Áp dụng các Điều 123,131, 287, 290; 328; 427 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm d, mục 1, phần 1 Nghị quyết số 01/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ngày 16/4/2003.
- Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà **Lê Thị H**.
 - Xác định hợp đồng đặt cọc đề ngày 16-7-2018 giữa bà **Lê Thị H** xác lập với ông **Dương Minh C**, bà **Phạm Thị N** về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.000m², thuộc thửa đất số 145, tọa lạc tại **ấp Ó, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang** là vô hiệu.
 2. Buộc ông **Dương Minh C** có nghĩa vụ trả lại cho bà **Lê Thị H** số tiền là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng).
 3. Buộc bà **Phạm Thị N** có nghĩa vụ trả lại cho bà **Lê Thị H** số tiền là 1.050.000.000 đồng (Một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng).
- Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án). Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.
4. Về án phí:
 - 4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:
 - Bà **Lê Thị H** được miễn nộp tiền án phí.
 - Buộc ông **Dương Minh T1** phải nộp 57.300.000 đồng (Năm mươi bảy triệu ba trăm nghìn đồng).
 - Buộc bà **Phạm Thị N** phải nộp 37.050.000 đồng (Ba mươi bảy triệu không trăm năm mươi nghìn đồng).
 - 4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà **Phạm Thị N** không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà **N** số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng)

theo biên lai thu số 0009499 ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND TP Phú Quốc;
- THA dân sự TP Phú Quốc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Trần Bá Kha

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán Thẩm phán Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Trần Bá Kha