

Bản án số: 61/2024/DS-PT

Ngày: 17-4-2024

*“V/v “Tranh chấp hợp đồng  
đặt cọc để đảm bảo việc chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất”*

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thành*

*Các Thẩm phán: 1. Bà Phạm Phong Lan*

*2. Ông Lê Minh Tuấn*

*- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hồ Thu Uyên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.*

*- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thuỳ Dương – Kiểm sát viên.*

Ngày 17 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 222/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2023, về việc *“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2023/DS-ST ngày 23/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 76/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

*- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến D, sinh năm 1965; Địa chỉ: Số A Cao ốc B N, phường C, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh.*

*Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Phạm Thị Thanh T, sinh năm 1965; Địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận, có mặt.*

*- Bị đơn: Ông Hoàng Trọng Việt H, sinh năm 1970; Địa chỉ: Khu phố T, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai; Nơi ở hiện nay: G H, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận; có mặt.*

*Người đại diện theo uỷ quyền:* Ông Trương Minh D1, sinh năm 1979; Địa chỉ: Thôn D, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận; có mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Hoàng Trọng Việt H và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:*

*Tại Đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà, nguyên đơn ông Nguyễn Tiến D và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị Thanh T trình bày:*

Ông Nguyễn Tiến D và ông Hoàng Trọng Việt H đã nhiều lần giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong lần giao dịch cuối cùng là ngày 06/6/2018, ông Nguyễn Tiến D và ông Hoàng Trọng Việt H có thỏa thuận viết giấy tay sang nhượng phần diện tích đất 59.845 m<sup>2</sup>:

+ Thửa 91, tờ bản đồ số 10, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 901232 ngày 18/1/2007 được cập nhật tên ông Nguyễn Tiến Đ ngày 18/10/2007, ông Đ uỷ quyền cho ông D theo hợp đồng uỷ quyền được Văn phòng công chứng chứng thực ngày 02/6/2018, diện tích 7.689 m<sup>2</sup>.

+ Thửa 15, tờ bản đồ số 11, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 859963 ngày 20/12/1995 cấp cho ông Đặng Văn Đ1. Ông Đ1 đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông D vào ngày 10/11/2005 được Ủy ban nhân dân (UBND) xã T chứng thực.

+ Thửa 62, tờ bản đồ số 55, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 383908 ngày 14/9/2015 diện tích 37.036 m<sup>2</sup> cấp cho ông Nguyễn Tiến D. Số tiền thỏa thuận chuyển nhượng miệng giữa 2 bên là: 2.150.000.000 đồng.

Ông Hoàng Trọng Việt H đặt cọc cho ông Nguyễn Tiến D 430.000.000 đồng (bốn trăm ba mươi triệu đồng) là trị giá 20% trên tổng số tiền sang nhượng. Khi giao nhận tiền hai bên viết giấy tay ghi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thỏa thuận đến khi ông Nguyễn Tiến D giải quyết xong việc đất bị tranh chấp lấn chiếm, có văn bản của UBND xã thì sẽ ra công chứng trả hết phần còn lại. Sở dĩ ông Nguyễn Tiến D có thỏa thuận có trả lời của UBND xã vì diện tích đất này ông Nguyễn Tiến D đang có khiếu nại tranh chấp đất đai với ông Cao Đăng H1 là người có hành vi lấn chiếm đất của ông Nguyễn Tiến D. Ngày 29/6/2018 UBND xã T đã hòa giải và buộc ông Cao Đăng H1 phải tháo dỡ cọc hàng rào đã cắm để trả lại đất cho ông Nguyễn Tiến D.

Ngoài ra ông Nguyễn Tiến D còn có đơn tố cáo yêu cầu các cấp chính quyền

xem xét giải quyết vì đã xảy ra việc cán bộ giả mạo chữ ký để làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác (theo kết luận số 1010/KLGD-PC09 ngày 11/12/2019, của Công an B kết luận chữ ký trên phiếu xác nhận kết quả đo vẽ hiện trạng đất là giả). Ngày 28/3/2019 UBND xã T đã có thông báo số 29/TBKL UBND đối với nội dung tố cáo của ông Nguyễn Tiến D và kết luận đề nghị ông Nguyễn Tiến D sử dụng đúng vị trí đất ban đầu đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 62 diện tích 37.300 m<sup>2</sup>.

Ngay sau đó ông Nguyễn Tiến D đã có thông báo cho ông H1 được biết việc UBND xã đã có văn bản thông báo trả lời, yêu cầu ông H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất theo như thỏa thuận, đã đặt cọc trước 430.000.000 đồng. Nhưng ông H1 không trả lời cũng như không có động thái nào để tiếp tục hợp đồng. Ngày 19/6/2019 ông Nguyễn Tiến D tiếp tục gửi thư thông báo đến địa chỉ của ông H1 với nội dung yêu cầu ông H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất theo như thỏa thuận. Chứng cứ này ông Nguyễn Tiến D có lập vi bằng ngày 19/6/2019 để làm chứng cứ sau này ông H1 có tranh chấp.

Sự việc kéo dài cho đến nay ông H1 vẫn không có ý định tiếp tục hợp đồng. Mặc dù nhiều lần ông Nguyễn Tiến D có liên hệ ông H1 để hai bên cùng thỏa thuận thống nhất hướng giải quyết để ông Nguyễn Tiến D trả lại số tiền đặt cọc nhưng ông H1 không thiện chí thỏa thuận. Hiện nay ông Nguyễn Tiến D đang khó khăn trong kinh tế, muốn giải quyết chuyển nhượng đất trên nhưng do hợp đồng với ông H1 còn tồn tại nên ông Nguyễn Tiến D không chuyển nhượng cho người khác được. Nay ông Nguyễn Tiến D đề nghị Tòa án giải quyết:

Tuyên hủy giao dịch của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ký ngày 06/6/2018 giữa ông Nguyễn Tiến D với ông Hoàng Trọng Việt H. Do ông Hoàng Trọng Việt H từ chối giao kết Hợp đồng nên sẽ bị mất tiền cọc theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố giao dịch của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ký ngày 06/6/2018 giữa ông Nguyễn Tiến D với ông Hoàng Trọng Việt H là giao dịch vô hiệu. Rút yêu cầu giải quyết về tiền đặt cọc. Không yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

*\* Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Hoàng Trọng Việt H trình bày ý kiến:*

Ngày 06/6/2018 ông Hoàng Trọng Việt H có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Tiến D 03 thửa đất với tổng diện tích: 59.845 m<sup>2</sup> theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AG901232 diện tích: 7,689 m<sup>2</sup>, C859963 diện tích 14.859 m<sup>2</sup> và BQ 383908 diện tích 37.036 m<sup>2</sup>. Số tiền hai bên thống nhất thỏa thuận là

360.000.000 đồng/ha và ông H đã đặt cọc cho ông D số tiền là: 430.000.000 đồng.

Trong quá trình chuyển nhượng thì các thửa đất ông D cam kết chuyển nhượng cho ông H xảy ra tranh chấp với đất của ông Cao Đăng H1 và ông Trương Ngọc L và vụ việc cho đến nay vẫn đang được cấp có thẩm quyền giải quyết. Ngày 17/02/2022 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ra quyết định số 73/QĐ-STNMT thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BQ 383908 do Sở T cấp ngày 14/9/2015 cho ông Nguyễn Tiến D, với lý do “...nhân viên Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P không phát hiện chữ ký của ông D là giả, theo kết luận của Phòng K Công an tỉnh B”.

Việc tranh chấp đất giữa ông H1 và ông D đã tiến hành hòa giải tại UBND xã T, thành phố P nhưng không thành, và việc ông D khởi kiện buộc ông H1 phải mất cọc vì đã vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng là không có căn cứ và trái với các quy định của pháp luật. Bởi lẽ:

1. Diện tích đất mà ông D chuyển nhượng cho ông H1 đang xảy ra tranh chấp và đang được giải quyết nên việc ông H1 không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc ngày 06/6/2018 là đúng theo các thỏa thuận.

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BQ 383908 diện tích 37.036 m<sup>2</sup> của ông D lại bị cơ quan chức năng ra quyết định thu hồi (đây là diện tích đất đã thể hiện ông H1 nhận chuyển nhượng trong hợp đồng đặt cọc).

Ông H1 không phải là bên vi phạm nghĩa vụ trong việc thực hiện hợp đồng mà ông D là bên vi phạm. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, ông H1 đề nghị Tòa án xem xét, thẩm tra, xác minh để làm căn cứ buộc ông D có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã cam kết.

Tại phiên tòa ông H1 vẫn giữ nguyên ý kiến đề nghị nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn không có ý kiến gì về việc sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện và không yêu cầu giải quyết hậu quả nếu hợp đồng vô hiệu.

\* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tiến Đ do bà Phạm Thị Thanh T đại diện trình bày: thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2023/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết đã quyết định:*

1. Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, khoản 1, khoản 2 Điều 92, Điều 244, Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 122, Điều 123, Điều 328, Điều 407, khoản 1 Điều 408 Bộ Luật dân sự năm 2015.

- Khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

- Điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

## 2. Tuyên xử:

\* Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến D như sau: tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 06/6/2018 giữa ông Nguyễn Tiến D với ông Hoàng Trọng Việt H là hợp đồng dân sự vô hiệu.

\* Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu giải quyết tiền đặt cọc của hợp đồng đặt cọc ngày 06/6/2018 giữa ông Nguyễn Tiến D với ông Hoàng Trọng Việt H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/7/2023, bị đơn ông Hoàng Trọng Việt H kháng cáo, yêu cầu tuyên xử hợp đồng đặt cọc ngày 06/6/2018 giữa ông Hoàng Trọng Việt H và ông Nguyễn Tiến D không bị vô hiệu và ông Nguyễn Tiến D phải có nghĩa vụ thực hiện đúng hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/7/2023 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận có kháng nghị số 11/QĐ-VKS-DS. Kháng nghị toàn bộ bản án dân sự số 40/2023/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết theo hướng sửa bản án sơ thẩm.

## Tại phiên toà phúc thẩm:

- Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu tuyên xử hợp đồng đặt cọc ngày 06/6/2018 giữa ông Hoàng Trọng Việt H và ông Nguyễn Tiến D có hiệu lực.

- Nguyên đơn giữ yêu cầu khởi kiện.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và quan điểm giải quyết vụ án:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Rút toàn bộ kháng nghị số 11/QĐ-VKS-DS ngày 21/7/2023 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Trọng Việt H. Giữ nguyên bản án dân sự số 40/2023/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận của các đương sự, quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:*

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn ông Hoàng Trọng Việt H kháng cáo trong thời hạn, đúng thủ tục pháp luật quy định nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm;

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận kháng nghị trong thời hạn, đúng thủ tục pháp luật quy định nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và giải quyết là đúng quy định tại Khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về kháng nghị Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận:

Tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận rút toàn bộ kháng nghị số 11/QĐ-VKS-DS ngày 21/7/2023 nên Hội đồng xét xử sẽ đình chỉ một phần vụ án theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Trọng Việt H:

[3.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2018 giữa ông Nguyễn Tiến D và ông Hoàng Trọng Việt H thỏa thuận chuyển nhượng 308.172 m<sup>2</sup>

đất tại xã T, thành phố P với giá  $360.000.000/1ha = 11.094.192.000$  đồng. Bao gồm 15 thửa đất: thửa số: 02,25,26,27A, 91 và 93, tờ bản đồ số 10; thửa số: 15,16, 48, 49, 51 và 52 tờ bản đồ số 11; thửa số: 61, 62 và 63, tờ bản đồ số 55. Việc thanh toán tiền và chuyển nhượng giữa các đương sự đều xác định hoàn thành xong 12 thửa đất.

[3.2] Khi ông D giao đất cho ông H 3 thửa đất còn lại bao gồm: thửa đất số 91, 15, 62 có tổng diện tích  $59.845 m^2$  tại thôn T, xã T, thành phố P thì phát sinh tranh chấp với bên thứ 3 nên ông D và ông H chưa chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Sau đó các đương sự lập một thỏa thuận viết tay vào ngày 06/6/2018 như sau: “*Đồng thời hôm nay (tức ngày 06/6/2018) bên A (Tức ông D) có nhận tiếp cọc số tiền 430.000.000đ của 3 số gồm thửa 91 tờ bản đồ số 10, thửa 15 tờ bản đồ số 11, thửa 62 tờ bản đồ số 55 có tổng diện tích là  $59.845m^2$ . Khi bên A giải quyết xong có văn bản của Ủy ban xã thì ra công chứng chuyển nhượng bên B trả hết*”. Như vậy nội dung thỏa thuận ngày 06/6/2018 thể hiện ông D nhận 430 triệu đồng tiền đặt cọc của ông H để chuyển nhượng 03 thửa đất số 91, 15, 62 có tổng diện tích là  $59.845 m^2$ . Ông D giải quyết tranh chấp với bên thứ 3 và có văn bản của Ủy ban nhân dân xã T thì các bên ra Văn phòng công chứng thực hiện việc chuyển nhượng.

[3.3] Như vậy thỏa thuận tại giấy viết tay ngày 06/6/2018 giữa các bên là một hợp đồng đặt cọc nhằm bảo đảm cho mục đích là thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thỏa thuận ngày 15/5/2018 và thỏa thuận ngày 06/6/2018 là hai hợp đồng độc lập nhưng có liên quan với nhau về 3 thửa đất số 91, 15, 62. Các đương sự đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc tham gia giao dịch là tự nguyện, nhưng tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc cả 3 thửa đất đều phát sinh tranh chấp với bên thứ 3 là ông Trương Ngọc L và ông Cao Đăng H1 được thể hiện tại biên bản hòa giải ngày 29/6/2018 UBND xã T. Đồng thời tại thời điểm đặt cọc, thửa số 15 và một phần diện tích đất của thửa số 16 vẫn chưa hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển tên cho ông Nguyễn Tiến D mà chỉ có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2005, thời hạn sử dụng thửa đất số 16 là đến năm 2016, thửa số 15 là năm 2006. Tính đến nay thì tình trạng pháp lý của thửa đất này vẫn còn tranh chấp và hết thời hạn sử dụng.

[3.4] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết xác định: Tại thực địa, các bên đương sự không xác lập được mốc ranh giới đất của 3 thửa đất, chỉ xác lập vị trí của 3 thửa đất. Vì vậy cán bộ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đ không đo đạc. Tại quyết định số 73/QĐ-STNMT ngày 17/02/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ383908 ngày 14/9/2015 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 55, diện tích  $37.306 m^2$ . Lý do công tác chỉnh lý bản đồ địa chính chưa thể hiện bản mô tả ranh giới mốc giới

thừa đất so với hiện trạng sử dụng đất của ông D, kết quả đo đạc hiện trạng không phải chữ ký, chữ viết của ông D.

[3.5] Theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013:

*“Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:*

*a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;*

*b) Đất không có tranh chấp;*

*c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;*

*d) Trong thời hạn sử dụng đất.”*

[4] Từ những nhận định trên, giao dịch đặt cọc giữa các đương sự là không thể thực hiện được kể từ khi ký kết hợp đồng vì thửa số 16 chưa sang tên hoàn chỉnh cho ông D, thời hạn sử dụng đất đã hết, thửa đất số 62 bị thu hồi giấy chứng nhận và cả 3 thửa đất có phát sinh tranh chấp. Đến thời điểm xét xử sơ thẩm, việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc ngày 06/6/2018 giữa ông D và ông H1 là không thể thực hiện kể cả nội dung và hình thức do vi phạm điều cấm của pháp luật đất đai và đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được. Theo quy định tại Điều 122, Điều 123, Điều 407, khoản 1 điều 408 Bộ Luật dân sự năm 2015 hợp đồng đặt cọc giữa các đương sự là hợp đồng vô hiệu. Ngày 08/3/2024 Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã hòa giải theo yêu cầu của các bên, ông D đồng ý trả lại số tiền 430.000.000 đồng đã nhận cho ông H1, nhưng ông H1 không đồng ý.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Hoàng Trọng Việt H không đưa ra được các chứng cứ mới cho việc kháng cáo của mình là có cơ sở. Vì vậy yêu cầu kháng cáo là không có cơ sở chấp nhận.

[6] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận.

[7] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Hoàng Trọng Việt H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[8] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,



## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên Bản án dân sự số 40/2023/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết.

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, khoản 1, khoản 2 Điều 92, Điều 244, Điều 266 điểm b khoản 1 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 122, Điều 123, Điều 328, Điều 407, khoản 1 Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

- Điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

*Tuyên xử:*

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến D như sau: tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 06/6/2018 giữa ông Nguyễn Tiến D với ông Hoàng Trọng Việt H là hợp đồng dân sự vô hiệu.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu giải quyết tiền đặt cọc của hợp đồng đặt cọc ngày 06/6/2018 giữa ông Nguyễn Tiến D với ông Hoàng Trọng Việt H.

- Các đương sự có quyền khởi kiện giải quyết hậu quả của hợp đồng dân sự vô hiệu trong vụ án dân sự khác.

- Nguyên đơn ông Nguyễn Tiến D tự nguyện chịu chi phí tố tụng khác.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối Quyết định kháng nghị số 11/QĐ-VKS-DS ngày 21/7/2023 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận.

2. Về án phí:

Bị đơn ông Hoàng Trọng Việt H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0018542 ngày 06/7/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự Phan Thiết.

*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.*

3. Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị 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 (ngày 17/4/2024).

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh B.Thuận;
- TAND tp. Phan Thiết;
- Chi cục THADS tp. Phan Thiết;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tổ HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Nguyễn Văn Thành**







Lưu Thị Thôi Nguyễn Bình Nguyễn Lê Phương







