| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH BÌNH DƯƠNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 181/2018/DS-PT
Ngày 25-9-2018
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Huỳnh

*Các Thẩm phán*: Ông Nguyễn Thành Trung

Bà Nguyễn Ngọc Mai

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 25 tháng 9 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 165/2018/TLPT-DS ngày 16 tháng 7 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DSST ngày 22 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 160/2018/QĐPT-DS ngày 13 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1973. Địa chỉ: Số 236, tổ 6, ấp 3, xã M, huyện C, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Bùi Minh Đ, sinh năm 1959.

2. Bà Phạm Thị V, sinh năm 1964.

Cùng địa chỉ: Tổ 5, ấp O, xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Bùi Minh Đ và bà Phạm Thị V:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1968. Địa chỉ: 13/3A khu phố 2, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền của ông Đ ngày 12/4/2018 và văn bản ủy quyền của bà V ngày 26/4/2018), có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Bùi Thị V1, sinh năm 1984. Địa chỉ: Ấp O, xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị V1:* Bà Bùi Thị Thu T, sinh năm 1987. Địa chỉ: Ấp O, xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 18/4/2018), vắng mặt khi tuyên án.

2. Bà Bùi Thị Thu T1, sinh năm 1992. Địa chỉ: 110 A, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị Thu T1:* Bà Bùi Thị Thu T, sinh năm 1987. Địa chỉ: Ấp O, xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 19/4/2018), vắng mặt khi tuyên án.

3. Bà Bùi Thị Thu T, sinh năm 1987. Địa chỉ: Ấp O, xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt khi tuyên án.

4. Ông Bùi Đức M, sinh năm 1998. Địa chỉ: Ấp O, xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Bùi Minh Đ và bà Phạm Thị V.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

- *Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L trình bày:*

Ngày 25/3/2017, tại nhà ông Bùi Văn Đ giữa ông L và ông Đ có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 37.966,4m$^2$, đất tọa lạc tại xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương, giá chuyển nhượng 6.550.000.000 đồng. Phần đất chuyển nhượng có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Bùi Văn Đ. Ông L đặt cọc cho vợ chồng ông Đ số tiền 500.000.000 đồng. Ngày 04/4/2017, bà Phạm Thị V (vợ ông Đ) yêu cầu ông L đặt cọc thêm 500.000.000 đồng. Cả 02 lần đặt cọc đều có lập thành văn bản, có chữ ký của ông L, ông Đ và bà V. Các bên thỏa thuận ông Đ có trách nhiệm đi làm thủ tục để ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, đến ngày 17/5/2017, ông Đ và bà V lấy lý do là các con của ông Đ và bà V không đồng ý chuyển nhượng nên ông Đ và bà V không ra phòng công chứng huyện để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L.

Ông L yêu cầu ông Đ và bà V phải trả lại số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng và phạt cọc theo như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là 1.000.000.000 đồng. Tổng cộng, ông Đ và bà V có nghĩa vụ thanh toán cho ông L 2.000.000.000 đồng.

- *Bị đơn ông Bùi Minh Đ trình bày:*

Ông Đ thống nhất như phần trình bày của ông L về việc các bên có thỏa thuận chuyển nhượng và ký với nhau hợp đồng đặt cọc ngày 25/3/2017 và ngày 04/4/2017. Ông Đ và bà V đồng ý chuyển nhượng phần đất có diện tích 37.966,4m$^2$ với giá 6.550.000.000 đồng cho ông L. Ông Đ và bà V đã nhận tiền

đặt cọc của ông L tổng cộng là 1.000.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận đến ngày 17/5/2017 sẽ ra phòng công chứng B để ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, do phần đất này cấp cho hộ ông Bùi Minh Đ do ông đại diện đứng tên nên các con của ông Đ và bà V không đồng ý chuyển nhượng cho ông L. Khi ông Đ và ông L thỏa thuận chuyển nhượng phần đất trên, các con của ông Đ không biết.

Nay, ông L yêu cầu ông Đ trả tiền cọc 1.000.000.000 đồng, phạt cọc 1.000.000.000 đồng ông Đ không đồng ý. Ông Đ chỉ đồng ý trả cho ông L 1.000.000.000 đồng tiền đặt cọc và trả tiền lãi của 1.000.000.000 đồng theo mức lãi suất tiền gửi ngân hàng.

*- Bị đơn bà Phạm Thị V trình bày:*

Thống nhất phần trình bày của bị đơn ông Bùi Minh Đ. Bà V là vợ của ông Bùi Minh Đ. Bà V và ông Đ cùng nhau chuyển nhượng phần đất vườn rẫy cho ông L như bản tự khai của ông Đ. Nay con của ông Đ, bà V là sở hữu chung tài sản không đồng ý chuyển nhượng.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị V trình bày:*

Tháng 4/2017, bà V được bố, mẹ (ông Đ, bà V) yêu cầu ra Phòng công chứng ký tên để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Phần đất bố mẹ chuyển nhượng được cấp cho hộ (ông, bà) Bùi Minh Đ, bà V là con được hưởng chung tài sản trên. Việc ông Đ, bà V thỏa thuận chuyển nhượng đất không hỏi ý kiến chị em của bà V, hiện chị em bà không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất này.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Thu T1 trình bày:*

Tháng 4/2017, bà T1 được bố, mẹ (ông Đ, bà V) gọi về để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Phần đất bố mẹ chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình, mà các thành viên trong gia đình có quyền sử dụng như nhau, hiện bà T không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Thu T trình bày:*

Bà là con của ông Đ, bà V. Tháng 4/2017, bà T được bố, mẹ yêu cầu ra Phòng công chứng ký tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Phần đất bố mẹ muốn chuyển nhượng được cấp cho hộ gia đình thì tất cả thành viên đều được sử dụng và hưởng như nhau, tất cả chị em không đồng ý chuyển nhượng và muốn giữ lại làm ăn sinh sống.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Đức M trình bày:*

Tháng 4/2017, ông M biết tin bố, mẹ ông chuyển nhượng đất rẫy và báo cho chị em ông M ra Phòng công chứng ký tên chuyển nhượng. Phần đất chuyển nhượng được cấp cho hộ gia đình nên các con được Nhà nước cho quyền thừa hưởng chung tài sản đất đai của bố mẹ. Do đó, ông M không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DSST ngày 22/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh L đối với ông Bùi Minh Đ và bà Phạm Thị V về việc tranh chấp hợp đồng đặc cọc. Buộc ông Bùi Minh Đ và bà Phạm Thị V cùng phải trả cho ông Nguyễn Thanh L số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ 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) hoặc 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.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/5/2018, bị đơn ông Bùi Minh Đ và bà Phạm Thị V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Tại phiên tòa phúc thẩm, người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh L với ông Bùi Minh Đ, bà Phạm Thị V là vô hiệu do đất cấp quyền sử dụng cho hộ nhưng những người trong hộ không có tên trong hợp đồng đặt cọc, hiện những người trong hộ không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên các bên không thực hiện được việc ký hợp đồng chuyển nhượng. Hợp đồng đặt cọc vô hiệu là do lỗi của cả hai bên nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và không phạt cọc. Vì vậy, đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến của Kiểm sát viên.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 25/3/2017, ông Bùi Minh Đ và ông Nguyễn Thanh L lập giấy thỏa thuận đặt cọc quyền sử dụng đất với nội dung ông Bùi Minh Đ (bên A) lập giấy thỏa thuận đặt cọc quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Thanh L (bên B) các thửa đất số 190, 195, 221, 224, tờ bản đồ số 16, tổng diện tích 37.966,4m$^2$ (trong đó: đất trồng cây lâu năm 37.966,4m$^2$), địa chỉ thửa đất tại xã C, huyện B, tỉnh

Bình Dương, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 249191, số vào sổ 00408QSDĐ/QĐ-UB 2205 do Ủy ban nhân dân huyện B1 cấp ngày 30/7/2003, giá chuyển nhượng 6.550.000.000 đồng (sáu tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng chẵn), đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng chẵn). Ngày 04/4/2017, ông Bùi Minh Đ và ông Nguyễn Thanh L lập văn bản (không tiêu đề) với nội dung bên B đặt cọc cho bên A lần 2 số tiền 500.000.000 đồng và thỏa thuận thanh toán hết số tiền còn lại sau khi hoàn thành việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng, giấy đặt cọc này có chữ ký, chữ viết và lăn tay của các bên ông Bùi Minh Đ, bà Phạm Thị V và ông Nguyễn Thanh L.

[2] Sau khi đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các con của ông Bùi Minh Đ và bà Phạm Thị V và bà Bùi Thị V1, Bùi Thị Thu T, Bùi Thị Thu T1 và ông Bùi Đức M không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì không đồng ý chuyển nhượng.

[3] Về nguồn gốc diện tích đất chuyển nhượng thì diện tích đất 46.653,25m$^2$ được Ủy ban nhân dân huyện B1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00326QSDĐ ngày 02/10/1995 cho ông Bùi Minh Đ, đến ngày 05/4/2000, ông Đ có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích 45.891m$^2$, (diện tích chênh lệch do được xác định với hai phương pháp đo khác nhau), nội dung đơn đăng ký có phần khai về vợ là bà Phạm Thị V, đến ngày 30/7/2003, Ủy ban nhân dân huyện B1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00408 QSDĐ/QĐ-UB 2205 cho hộ (ông, bà) Bùi Minh Đ. Theo công văn số 2688/UBND-NC ngày 05/6/2017 của Ủy ban nhân dân huyện B tại thời điểm cấp quyền sử dụng đất cho hộ ông Bùi Minh Đ gồm có: Bùi Minh Đ, sinh năm 1959 (chủ hộ), Phạm Thị V (vợ ông Đ), sinh năm 1964, Bùi Thị V1 (con ông Đ), sinh năm 1984, Bùi Thị Thu T (con ông Đ), sinh năm 1987.

[4] Như vậy, thời điểm năm 2003, diện tích đất này đã thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình ông Bùi Minh Đ. Theo quy định tại Điều 101 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì trường hợp hộ gia đình tham gia quan hệ dân sự thì các thành viên của hộ gia đình là chủ thể tham gia xác lập, thực hiện giao dịch dân sự hoặc ủy quyền cho người đại diện tham gia xác lập, thực hiện giao dịch dân sự, việc ủy quyền phải lập thành văn bản. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L xác định ông biết đất đã được cấp quyền sử dụng đất cho hộ ông Đ, theo quy định thì những người trong hộ phải ký tên, nhưng ông tin tưởng ông Đ nên không yêu cầu các con ông Đ ký tên trong hợp đồng đặt cọc. Do đó, việc ông L thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đ, bà V nhưng không có ý kiến của các con ông Đ, bà V, dẫn đến việc các con ông Đ, bà V không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các bên không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vi phạm điều cấm nên hợp đồng đặt cọc là vô hiệu đều có lỗi của các bên tham gia giao dịch.

[5] Theo Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì 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, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, Ông Bùi Minh Đ và bà Phạm Thị V phải liên đới hoàn trả lại cho ông Nguyễn Thanh L số tiền đặt cọc đã nhận là 1.000.000.000 đồng. Ông Đ và bà V nhận cọc của ông Nguyễn Thanh L ngày 25/3/2017 là 500.000.000 đồng; ngày 04/4/2017 nhận 500.000.000 đồng đến nay không hoàn trả cho ông L, gây thiệt hại cho ông L nên phải chịu lãi suất của số tiền đã nhận theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 là 10%/năm từ ngày nhận tiền đặt cọc cho đến ngày xét xử sơ thẩm (22/5/2018), cụ thể: Số tiền lãi của số tiền 500.000.000 đồng nhận ngày 25/3/2017 đến ngày 22/5/2018: 500.000.000 đồng x 10%/năm (0,83%/tháng, 0,02%/ngày) x 01 năm 01 tháng 27 ngày) = 56.850.000 đồng; số tiền lãi của số tiền 500.000.000 đồng nhận ngày 04/4/2017 đến ngày 22/5/2018: 500.000.000 đồng x 10%/năm (0,83%/tháng, 0,02%/ngày) x 01 năm 01 tháng 18 ngày) = 55.950.000 đồng. Tổng số tiền lãi ông Đ và bà V phải trả cho ông L là 112.800.000 đồng. Như vậy, ông Đ và bà V phải liên đới trả cho ông Nguyễn Thanh L số tiền đã nhận cọc và tiền lãi là 1.112.800.000 đồng.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng đất chuyển nhượng là thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Đ, bà V, các con của ông Đ, bà V không có công sức đóng góp, tuy nhiên thì thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003, bà Bùi Thị V1 đã 19 tuổi, bà Bùi Thị Thu T 16 tuổi nên được đứng tên trong hộ sử dụng đất và có quyền sử dụng chung theo quy định. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh L, buộc ông Bùi Minh Đ và bà Phạm Thị V phải liên đới trả lại tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng, bồi thường số tiền tương đương số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng, tổng cộng 2.000.000.000 đồng là chưa đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm tính án phí dân sự sơ thẩm khi buộc ông Bùi Minh Đ và bà Phạm Thị V phải chịu án phí có giá ngạch đối với cả tiền đặt cọc và tiền phạt cọc là 2.000.000.000 đồng là không đúng với quy định tại khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Vì vậy, bị đơn ông Bùi Minh Đ và bà Phạm Thị V kháng cáo là có cơ sở chấp nhận nên sẽ sửa án sơ thẩm.

[7] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không phạt cọc là phù hợp.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Đ và bà V phải chịu án phí không giá ngạch đối với phần yêu cầu khởi kiện của ông L được chấp nhận và án phí có giá ngạch đối với số tiền lãi chậm trả cho ông L.

Nguyên đơn ông L phải chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Bùi Minh Đ và bà Phạm Thị V không phải chịu do bản án sơ thẩm bị sửa.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 144; Điều 147; khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 101, 116, 117, 122, 123, 131, 212, 328, 357, khoản 2 Điều 468 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 án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Bùi Minh Đ và bà Phạm Thị V.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DSST ngày 22 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L đối với bị đơn ông Bùi Minh Đ và bà Phạm Thị V về việc tranh chấp hợp đồng đặc cọc.

2.2. Tuyên bố giấy thỏa thuận đặt cọc quyền sử dụng đất 25/3/2017 ngày 12/10/2016 giữa ông Bùi Minh Đ và ông Nguyễn Thanh L và văn bản đặt cọc ngày 04/4/2017 giữa ông Bùi Minh Đ, bà Phạm Thị V và ông Nguyễn Thanh L là vô hiệu.

2.3. Buộc ông Bùi Minh Đ và bà Phạm Thị V liên đới trả cho ông Nguyễn Thanh L 1.112.800.000 đồng (một tỷ một trăm mười hai triệu tám trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày ông Nguyễn Thanh L có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, nếu ông Bùi Minh Đ và bà Phạm Thị V chậm trả số tiền trên, thì hàng tháng, ông Đ, bà V 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 tương ứng với thời gian chưa thi hành.

2.4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L đối với bị đơn ông Bùi Minh Đ và bà Phạm Thị V về việc phạt cọc.

2.5. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Bùi Minh Đ và bà Phạm Thị V liên đới chịu 5.940.000 đồng (năm triệu chín trăm bốn mươi nghìn đồng).

Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L phải chịu 36.000.000 đồng (ba mươi sáu triệu đồng), được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 36.000.000 đồng (ba mươi sáu triệu đồng) theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0002424 ngày 18 tháng 5 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương hoàn trả cho ông Bùi Minh Đ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0002986 ngày 30 tháng

5 năm 2018 và hoàn trả cho bà Phạm Thị V 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0002987 ngày 30 tháng 5 năm 2018.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 Điều 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận:***
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện B;
- TAND huyện B;
- Lưu: Hồ sơ, Tổ Hành chính Tư pháp, Tòa Dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**
**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
**(Đã ký)**

**Nguyễn Văn Huỳnh**

**Các Thẩm phán thành viên** **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Điều 118 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định quyền sử dụng đất hợp pháp của hộ gia đình cũng là tài sản chung của hộ. Do đó, diện tích 45.891m$^2$ là thuộc tài sản chung của hộ, Khoản 2 Điều 212 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định việc sử dụng, định đoạt tài sản chung của các thành viên gia đình được thực hiện theo phương thức thỏa thuận. Trường hợp định đoạt tài sản là bất động sản, động sản có đăng ký, tài sản là nguồn thu nhập chủ yếu của gia đình phải có sự thỏa thuận của tất cả các thành viên gia đình là người thành niên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, trừ trường hợp luật có quy định khác.

vô hiệu kể từ khi xác lập do không được pháp luật cho phép, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được. Hậu quả của giao dịch vô hiệu thì không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ khi xác lập, các bên phải khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Khi các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc thì ông Tám và ông Sơn đều biết rõ đất này là thuộc quyền sử dụng chung của vợ chồng ông Sơn, bà Phúc nhưng các bên đã tự ý thực hiện giao dịch, bà Phúc chết nhưng không có sự đồng ý của những người thừa kế nên hợp đồng không thực hiện được, do đó các bên đều có lỗi trong việc làm cho giao dịch dân sự bị vô hiệu. Việc nguyên đơn ông Tám yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 21/8/2016, yêu cầu bị đơn ông Sơn hoàn trả tiền đặt cọc 200.000.000 đồng là phù hợp, tuy nhiên, nguyên đơn ông Tám yêu cầu bị đơn ông Sơn bồi thường một khoản tiền tương đương tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng là không có căn cứ do giao dịch chuyển nhượng đất và đặt cọc là vô hiệu kể từ khi xác lập.

Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 có đối tượng không thể thực hiện được, Trường hợp khi giao kết hợp đồng mà một bên biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nhưng không thông báo cho bên kia biết nên bên kia đã giao kết hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia, trừ trường hợp bên kia biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được.