

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 51/2020/DS-PT
Ngày 25-02-2020
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Quán

Các Thẩm phán:

Bà Trịnh Thị Phúc

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Hà Tấn Phong -Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An: Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 02 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 353/2019/TLPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 36/2019/DS-ST ngày 30/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 378/2019/QĐ-PT ngày 30 tháng 12 năm 2019, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Trọng T1, sinh năm 1980;

Địa chỉ cư trú: Số 58/22/34L2, PCT, phường 24, Quận BT, thành phố HCM.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Đình T2 và Luật sư Đào Kim L2 – Công ty Luật TNHH An Thuận Phát thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1941;

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Chị Võ Thị Mộng T3, sinh năm 1991;
Địa chỉ cư trú: Số 05 MBH, khu phố TC, Phường 5, thành phố TA, tỉnh Long An. (Theo giấy ủy quyền ngày 27/8/2018).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Trọng T4, sinh năm 1973;

3.2. Bà Nguyễn Thị Thanh T5, sinh năm 1976;

Cùng địa chỉ cư trú: Số 58/22/34L2, PCT, Phường 24, Quận BT, thành phố HCM.

3.3. Bà Nguyễn Thị V1, sinh năm 1962;

Địa chỉ cư trú: Ấp 4, xã QMT, huyện TT, tỉnh Long An.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Đỗ Thành T6;

Địa chỉ cư trú: Số 39, tỉnh lộ 833, ấp BH, thị trấn TT, huyện TT, tỉnh LA.

4.2. Ông Huỳnh Ngọc H1;

4.3. Bà Huỳnh Thị Tám;

Cùng địa chỉ cư trú: Số 145/4, Ấp BL 1, xã BT, huyện TT, tỉnh Long An.

4.4. Bà Bùi Thị C1;

Địa chỉ cư trú: Số 44A, TTS, Phường 3, thành phố TA, tỉnh Long An.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Trọng T1 và bị đơn bà Nguyễn Thị L1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn ông Nguyễn Trọng T1 trình bày:

Ngày 11/12/2017, ông và bà Nguyễn Thị L1 có thỏa thuận chuyển nhượng hai thửa đất: Thửa số 58, tờ bản đồ số 01, diện tích chuyển nhượng 1108.3m², loại đất ở đô thị, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 351824 vào sổ số CH 02347 và thửa số 97, tờ bản đồ số 01, diện tích chuyển nhượng 666,2m², loại đất chuyên trồng lúa, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 351825 vào sổ số CH 02348. Đất tọa lạc tại đường Mai Bá Hương, Phường 5, thành phố Tân An do bà Nguyễn Thị L1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình giao dịch, chuyển nhượng, ông và bà L1 thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.300.000.000đ và ông tiến hành đặt cọc trước 500.000.000đ. Hai bên đã tiến hành ký hợp đồng đặt cọc ngày 11/12/2017 tại Văn phòng Công chứng Thủ Thừa và ông đã giao tiền cọc 500.000.000đ cho bà L1. Đến ngày 25/5/2018, ông và bà L1 ký hợp đồng hủy hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng Công chứng Thủ Thừa để đến Phòng Công chứng số 01, thành phố Tân An, tỉnh Long An để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trên. Tuy nhiên, bà L1 lại không đồng ý tiếp tục việc chuyển nhượng với ông mà lấy bản chính hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra về. Vì sợ mất quyền lợi nên cùng ngày ông có đến nhà bà L1 yêu cầu ký lại hợp đồng đặt cọc với điều khoản “trong thời hạn 45 ngày bà L1 phải thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà”, bà L1 đã ký vào hợp đồng đặt cọc mới nhưng không thực hiện việc chuyển nhượng nhà và đất cho ông. Ông khởi kiện yêu cầu bà L1 trả lại cho ông 500.000.000đ tiền cọc và bồi thường tiền cọc là 1.000.000.000đ.

Nguyên đơn bổ sung, ngày 25/5/2018 ông và bà L1 đến Văn phòng Công chứng số 01 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà L1 không đồng ý và tự ý lấy giấy đất về mà ông không biết. Do sợ mất tiền nên ông theo

xuống nhà bà L1 làm lại hợp đồng đặt cọc 500.000.000đ như ban đầu. Sau khi làm xong ông đưa cho người nhà bà L1 đem vô nhà trong để bà L1 ký nhưng khi đem hợp đồng ra để ký lại thì chữ ký “Liêng” bị tẩy xóa là của bà L1, chữ viết “Nguyễn Thị L1” là người nhà bà L1 viết, ông không biết ai viết. Ông không có ý định ký tiếp hợp đồng đặt cọc và đưa thêm 700.000.000đ như phía bị đơn trình bày. Trong suốt quá trình ký hợp đồng, ông đợi nhà ngoài, người nhà bị đơn đem hợp đồng vào nhà trong cho bà L1 ký. Sau khi bà ký xong, người nhà bà L1 đọc và tẩy xóa chữ “Liêng” ở nhà ngoài ông thắc mắc tại sao lại tẩy xóa như vậy vì ông đã đưa tiền rồi và bà L1 cũng đồng ý ký lại hợp đồng. Ông đã có yêu cầu mời Văn phòng công chứng Thủ Thừa, nơi đã xóa hợp đồng để ký lại nhưng bà Vũng đảm bảo thuyết phục bà L1 ký lại hợp đồng cho ông nên ông đồng ý ra về và không mời văn phòng công chứng xuống làm việc.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L1 do bà Võ Thị Mộng T3 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà L1 thống nhất là giữa ông T1 và bà L1 có giao dịch chuyển nhượng hai thửa đất như ông T1 trình bày. Bà L1 cũng có ký hợp đồng đặt cọc ngày 11/12/2017, thời hạn hợp đồng là 60 ngày và ký hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/5/2018 tại Văn phòng công chứng Thủ Thừa. Trong quá trình giao dịch, bà L1 có nhận của ông T1 500.000.000đ tiền đặt cọc. Tuy nhiên, việc hủy hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng Công chứng Thủ Thừa là để ký lại hợp đặt cọc mới tại phòng công chứng số 01, thành phố Tân An để ông T1 tiếp tục đưa thêm tiền cọc mới là 700.000.000đ chứ không phải là ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tại phòng Công chứng số 01, công chứng viên nói thửa đất lúa nằm trong quy hoạch không chuyển nhượng được nên trả lại giấy tờ và người mua đất cũng không đồng ý mua nên các bên ra về. Từ phòng Công chứng số 01 về, ông T1 cùng 06 người nữa đến nhà bà L1 để làm hợp đồng đặt cọc viết tay với số tiền cọc là 500.000.000đ và có điều khoản đền tiền cọc gấp đôi trong trường hợp không ký được hợp đồng chuyển nhượng. Bà L1 thấy không hợp lý, không đồng ý ký nhưng bên ông T1 thúc ép nên con gái bà L1 là bà Nguyễn Thị V1 đã ký tên “ Nguyễn Thị L1” và ký tên “ Nguyễn Thị V1” là người làm chứng. Do đó, bà L1 không có ký vào hợp đồng đặt cọc viết tay ngày 25/5/2018 nên bà L1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T1 mà yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật.

Chữ “Liêng” bị tẩy xóa và chữ ký “Nguyễn Thị L1” là do bà V1 viết và tẩy xóa. Khi phía ông T1 xuống nhà bà V1 có cầm giấy vô nhà trong cho bà L1 ký nhưng bà L1 không đồng ý ký. Do phía nguyên đơn thúc ép nên bà V1 mới ký tên rồi bà V1 đem hợp đồng ra ngoài, gia đình đọc lại không đồng ý với điều khoản bồi thường hợp đồng nên bà V1 theo ý kiến gia đình xóa chữ Liêng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V1 trình bày:

Bà là người ký chữ “Liêng” và chữ “Nguyễn Thị L1” và bà là người tẩy xóa chữ “Liêng” trong hợp đồng viết tay ngày 25/5/2019. Lý do tẩy xóa là do bà Nguyễn Thị L1 không đồng ý nên bà mới tẩy xóa. Tiếp theo bà ký vào chỗ

người làm chứng của hợp đồng. Nội dung viết tay ngày 25/5/2018 sau lưng hợp đồng hủy bỏ hợp đồng đặt cọc do bà ký tên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trọng T4 trình bày: Ông là anh ruột của ông Nguyễn Trọng T1. Số tiền 500.000.000đ tiền đặt cọc đưa cho bà L1 có nguồn gốc là tiền bán đất của cha mẹ nên ông có phần. Tại phiên tòa, ông đồng ý để ông T1 thay ông nhận lại phần tiền cọc này. Ngày 25/5/2018, ông có cùng ông T1 xuống nhà bà L1 để ký lại hợp đồng đặt cọc, trình tự ký hợp đồng đúng như ông T1 trình bày. Ngoài ra, do bà V1 bảo đảm nên ông không có mối chính quyền địa phương đến làm việc về việc tẩy xóa.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thúy trình bày: Bà là chị ruột của ông T1, bà thống nhất lời trình bày của ông T4 và để ông T1 thay bà nhận lại tiền cọc.

Người làm chứng bà Huỳnh Thị Tám cho biết bà là người lo thủ tục hợp đồng đặt cọc cho hai bên. Nội dung văn bản viết phía sau hợp đồng hủy hợp đồng đặt cọc cũng là do bà viết. Bà chứng kiến toàn bộ quá trình ký hợp đồng đặt cọc và giao tiền đúng như ông T1 trình bày.

Người làm chứng ông Huỳnh Ngọc H1 có ý kiến tại biên bản hòa giải ngày 21/6/2019: Ông là người giới thiệu hai thửa đất cho bên nguyên đơn. Bà Huỳnh Thị Tám là người lo thủ tục hợp đồng đặt cọc cho hai bên. Ông và bà Tám chứng kiến toàn bộ quá trình ký hợp đồng đặt cọc và giao tiền.

Người làm chứng ông Đỗ Thành khai ngày 15/8/2018 như sau: Giữa ông Nguyễn Trọng T1 và bà Nguyễn Thị L1 giao dịch chuyển nhượng hai thửa đất cụ thể là một thửa đất ở đô thị và một thửa đất đất lúa với giá chuyển nhượng là 1.300.000.000đ và nguyên đơn có đặt cọc cho bị đơn 500.000.000đ. Đến ngày 25/5/2018, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận đến văn phòng công chứng Thủ Thừa ký hợp đồng hủy hợp đồng đặt cọc. Khi đến văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, bà L1 không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng và lấy bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra về. Tại thời điểm đó, ông T1 đã điện thoại cho ông lên nhà bà L1 để giải quyết. Bên phía ông T1 sợ phía bà L1 làm bẽ hợp đồng nên lập lại hợp đồng khác có nội dung giống như hợp đồng đã hủy trước đó. Trong quá trình ký hợp đồng, bà L1 là người ký tên Nguyễn Thị L1, con bà L1 là Nguyễn Thị V1 ký sau, ông là người ký làm chứng. Ông Huỳnh Ngọc H1 và bà Huỳnh Thị Tám có vai trò là người giới thiệu ông T1 mua đất.

Ngày 07/6/2018, ông Nguyễn Trọng T1 khởi kiện ra Tòa án.

Ngày 17/7/2018, Tòa án nhân dân thành phố Tân An thụ lý vụ án.

Ngày 22/01/2019, Tòa án nhân dân thành phố Tân An tạm đình chỉ giải quyết vụ án.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 36/2019/DS-ST ngày 30/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An đã căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 228, 328 và khoản 2, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm

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:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng T1

Buộc Bà Nguyễn Thị L1 trả lại số tiền cọc và lãi suất theo định pháp luật là 563.560.000đ (Năm trăm sáu mươi ba triệu, năm trăm sáu mươi nghìn đồng);

Tiền cọc: 500.000.000đ

Lãi: 63.560.000đ

Trường hợp bà Nguyễn Thị L1 chậm trả thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) của nguyên đơn.

Chi phí giám định chữ ký, chữ viết: Nguyên đơn ông Nguyễn Trọng T1 phải trả cho bị đơn Nguyễn Thị L1 chi phí giám định chữ ký chữ viết là 3.300.000đ (Ba triệu, ba trăm nghìn đồng)

Về án phí: Bà Nguyễn Thị L1 không phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định điểm đ, khoản 1, Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Ông Nguyễn Trọng T1 phải chịu án phí trên phần không được chấp nhận là 42.000.000đ. Khấu trừ 28.500.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số 0002293 ngày 17/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An. Ông T1 còn phải nộp 13.500.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền và nghĩa vụ của các bên ở giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 13/8/2019, ông Nguyễn Trọng T1 kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Buộc bà L1 phạt cọc theo thỏa thuận.

Ngày 05/9/2019, bà Nguyễn Thị L1 kháng cáo không đồng ý trả lãi trên số tiền đã nhận như bản án dân sự sơ thẩm ghi nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn ông Nguyễn Trọng T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không rút kháng cáo. Bị đơn do chị Võ Thị Mộng T3 đại diện không rút kháng cáo.

Ông T1 trình bày theo hợp đồng đặt cọc ngày 25/5/2018, bên nhận cọc không thực hiện được việc chuyển nhượng, bên nhận cọc trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc gấp 2 lần.

Luật sư Đào Kim L2 bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn phát biểu: Hồ sơ thể hiện giữa ông T1 và bà L1 có thỏa thuận chuyển nhượng thửa 58 loại đất ở đô thị và thửa 97 đất trồng lúa. Giá trị chuyển nhượng là 1,3 tỷ đồng. Bên ông T1 hợp đồng đặt cọc 500 triệu. Thời hạn 60 ngày khi hết hạn các bên tiến hành hủy bỏ hợp đồng để ký hợp đồng mới.

Theo các bên trình bày khi đến văn phòng công chứng, nhân viên công chứng giải thích không đủ điều kiện tách thửa nhưng cấp sơ thẩm không làm rõ việc này, không đưa nhân viên công chứng tham gia tố tụng để xác định lỗi là sai sót thứ nhất. Quá trình tranh tụng, phía nguyên đơn yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất thổ nhưng cấp sơ thẩm không làm rõ nội dung yêu cầu này là sai sót thứ hai. Ngoài ra, cấp sơ thẩm không định giá trị quyền sử dụng đất để làm căn cứ khi giải quyết tranh chấp khi xác định lỗi.

Phía bị đơn thừa nhận bà V1 là người ký tên bà L1 và ký tên tư cách người làm chứng nên lỗi là thuộc về bà V1. Việc bà V1 ký giả tên bà L1 và làm chứng nên làm cho phía ông T1 tin rằng hợp đồng đã được ký kết. Lẽ ra cần làm rõ hành vi giả mạo chữ ký của bà V1 nhưng do tranh chấp dân sự nên nguyên đơn không yêu cầu. Đối với số tiền bị đơn chiếm giữ nhưng hưởng lãi là không có căn cứ. Với phân tích trên đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm làm rõ những thiếu sót trên.

Luật sư T2 bổ sung: Đồng ý với những nội dung Luật sư L2 vừa trình bày. Phía bị đơn cho rằng trách nhiệm làm thủ tục là thuộc về nguyên đơn nhưng theo hợp đồng đặt cọc bên làm thủ tục là bị đơn. Mục đích đặt cọc là để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng hết 60 ngày bị đơn không thực hiện, cấp sơ thẩm chưa làm rõ vấn đề này. Bị đơn trình bày vẫn giữ tiền cọc đến khi nguyên đơn khởi kiện mới gửi vào ngân hàng. Bị đơn đã chiếm giữ số tiền cọc và hưởng lãi hàng tháng. Bị đơn trình bày Công chứng viên đã giải thích không tách quyền đất được do diện tích thiếu so với quy định nhưng không làm rõ đối với thửa đất thổ. Việc hủy hợp đồng đặt cọc nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng nên nguyên đơn trình bày đề tiếp tục lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có cơ sở. Án sơ thẩm nhận định nguyên nhân không thực hiện được hợp đồng là do lỗi chủ quan và áp dụng án lệ số 25 là không đúng. Vì án lệ chỉ áp dụng đối với đất lúa trong khi hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng hai thửa đất có cả đất lúa và đất thổ. Nguyên đơn đặt cọc là mong muốn được nhận chuyển nhượng đất. Việc công chứng viên giải thích không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng đất đối đất thổ là không hết trách nhiệm, dẫn đến

tranh chấp như ngày nay. Do đó, cần xác định đúng sự thật để giải quyết đảm bảo quyền lợi của các bên, đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm, thu thập thêm chứng cứ như nói trên.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L1 do chị Võ Thị Mộng T3 đại diện trình bày và tranh luận: Nguyên nhân không thực hiện được hợp đồng là khách quan, bà L1 không có lỗi nên không thể phạt cọc như yêu cầu của nguyên đơn. Việc hủy hợp đồng là theo đề nghị của phía ông T1. Phía bị đơn không vay tiền của nguyên đơn nên không phải chịu lãi. Hơn nữa, sau khi hủy hợp đồng, bị đơn trả tiền cọc nhưng phía nguyên đơn không nhận. Tự lập hợp đồng tay rồi áp lực bà L1 ký. Người ký là bà V1 nên bà L1 không có nghĩa vụ bồi thường.

Luật sư phía nguyên đơn cho rằng nguyên đơn có yêu cầu tách việc chuyển nhượng thửa đất thổ nhưng bị đơn không đồng ý việc này vì quyền sử dụng đất thổ và lúa phải cắt dọc không cắt ngang được. Tại phòng công chứng, công chứng viên giải thích không tách thửa đối với đất lúa các bên đồng ý và bỏ ra về. Hợp đồng đặt cọc viết tay do ông T1 soạn bà L1 không ký nên không giá trị pháp lý. Người làm chứng không chứng kiến bà L1 ký làm sao gọi là làm chứng. Do áp lực của phía ông T1 kéo xuống nhà nên bà Vũng buộc phải ký.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V1 trình bày: Bà là người ký tên chữ Liêng và xóa đi. Chữ Nguyễn Thị L1 do bà ghi do bị áp lực của 7 người của ông T1 kéo đến vây nhà. Bà có ký làm chứng nhưng bà không phải là người đứng tên quyền sử dụng đất nên chữ ký của bà không có giá trị. Không thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi đất không phải là của bà. Bà không phải chịu trách nhiệm gì như các luật sư nói. Bà không giả chữ ký của bà L1 mà ký để cho phía ông T1 không làm áp lực khi mẹ bà không khỏe.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa ra xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các bên đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Kháng cáo của đương sự đúng hạn luật định.

Về nội dung kháng cáo: Theo hợp đồng đặt cọc ngày 11/12/2017, các bên đặt cọc 500.000.000đ, thỏa thuận chuyển nhượng hai thửa đất 58 (mpt) diện tích đất ở 1108,3m² và thửa 97 (mpt) diện tích 666,2m² đất lúa. Sau đó, hai bên thỏa thuận hủy hợp đồng đặt cọc này để ký hợp đồng khác nhưng do diện tích đất lúa không đủ để tách thửa theo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An. Án sơ thẩm vô hiệu hợp đồng đặt cọc, buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là đúng quy định. Bên có lỗi phải bồi thường nhưng do các bên đều có lỗi nên tự gánh lấy hậu quả thiệt hại nếu có. Ông T1 kháng cáo căn cứ hợp đồng tay ngày 25/5/2018 để buộc bà L1 bồi thường cọc nhưng qua giám định không phải

do bà L1 ký trong hợp đồng, hợp đồng không có chứng thực. Hợp đồng này không có giá trị pháp lý để làm cơ sở buộc bồi thường nên bác kháng cáo của ông T1

Đối với kháng cáo của bà L1: Pháp luật không quy định phải chịu lãi trên số tiền cọc khi hủy hợp đồng cọc xác định không có lỗi của bên nhận cọc. Cấp sơ thẩm đại diện của bà L1 tự nguyện chịu nên án sơ thẩm ghi nhận. Nay bà L1 không đồng ý trả lãi trên số tiền cọc đề nghị chấp nhận. Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng.

[1.1] Nguyên đơn ông Nguyễn Trọng Tuấn và bị đơn bà Nguyễn Thị L1 kháng cáo hợp lệ, vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm. Các đương sự vắng mặt có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 nên Tòa án vẫn xét xử.

[1.2] Tranh chấp hợp đồng đặt cọc là tranh chấp dân sự quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 nên Tòa án nhân dân thành phố Tân An thụ lý, giải quyết sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

Về luật áp dụng, án sơ thẩm áp dụng Điều 328 Bộ luật dân sự 2015 là đúng nhưng áp dụng Điều 228 Bộ luật dân sự 2015 là không đúng. Vì Điều 228 Bộ luật dân sự 2015 quy định về xác lập quyền sở hữu đối với tài sản vô chủ, tài sản không xác định được chủ sở hữu. Vì thế sửa điều luật áp dụng của cấp sơ thẩm.

[1.3] Đương sự kháng cáo một phần bản án sơ thẩm nên Tòa án căn cứ phạm vi xét xử phúc thẩm theo Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 xem xét phần nội dung bản án có kháng cáo.

[2] Về nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Trọng T1.

[2.1] Ngày 11/12/2017, giữa ông T1 và bà L1 lập “hợp đồng đặt cọc” với nội dung bà L1 chuyển nhượng cho ông T1 thửa số 58, diện tích chuyển nhượng 1108.3m², loại đất ở đô thị và thửa số 97, diện tích chuyển nhượng 666,2m², loại đất chuyên trồng lúa, cùng thuộc tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại đường Mai Bá Hương, Phường 5, thành phố Tân An do bà L1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.300.000.000đ. Bên ông T1 đặt cọc trước 500.000.000đ, hợp đồng đặt cọc được Văn phòng Công chứng Thủ Thừa chứng thực. Đến ngày 25/5/2018, ông T1 và bà L1 ký hủy hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng Công chứng Thủ Thừa nhưng các bên chưa giải quyết hậu quả của việc trả tiền cọc.

[2.2] Ông T1 cho rằng sau khi hủy hợp đồng, cùng ngày 25/5/2018 ông và bà L1 đến Văn phòng Công chứng số 01 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền

dụng đất nhưng bà L1 không đồng ý và tự ý lấy giấy đất về mà ông không biết. Do sợ mất tiền nên ông theo xuống nhà bà L1 làm lại hợp đồng đặt cọc 500.000.000đ như ban đầu. Căn cứ vào hợp đồng ngày 25/5/2018 bên nhận cọc không thực hiện được việc mua bán, bên nhận cọc trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc gấp 2 lần. Bên bà L1 không thừa nhận giá trị pháp lý của hợp đồng ngày 25/5/2018 vì bà L1 không ký vào hợp đồng này.

[2.3] Xét hợp đồng đặt cọc ngày 25/5/2018 thấy:

Hợp đồng đặt cọc là một giao dịch dân sự. Điều kiện có hiệu lực của một giao dịch dân sự phải trên nguyên tắc tự nguyện; mục đích và nội dung giao dịch không trái pháp luật, không vi phạm điều cấm của pháp luật. Tuy nhiên, trong hợp đồng đặt cọc ngày 25/5/2018 họ, tên và chữ ký của bên nhận cọc không phải do bà L1 ký và viết. Hợp đồng này cũng không có công chứng chứng thực. Phân viện Khoa học kỹ thuật hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh đã giám định và xác định việc này. Ngoài ra, việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong đó có diện tích đất lúa thửa 97, diện tích chuyển nhượng có 666,2m² không đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 66/2018/QĐ-UBND ngày 30/11/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An quy định về diện tích đất lúa tối thiểu được tách thửa.

[2.4] Như vậy hợp đồng đặt cọc ngày 25/5/2018 ông T1 làm căn cứ để yêu cầu phạt cọc không thỏa mãn về quyền xác lập hợp đồng về chủ thể, đối tượng giao dịch nên án sơ thẩm vô hiệu là phù hợp Điều 117, Điều 123 Bộ luật dân sự 2015. Án sơ thẩm áp dụng Điều 131 Bộ luật dân sự 2015, hợp đồng vô hiệu các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là có căn cứ pháp luật.

[2.5] Nguyên nhân dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu, không thực hiện được do các bên không tuân thủ theo quy định của pháp luật nội dung và hình thức hợp đồng. Về điều kiện có hiệu lực của một giao dịch dân sự, về chủ thể, về đối tượng các bên hướng đến khi muốn xác lập hợp đồng. Pháp luật dân sự chỉ quy định bồi thường trong trường hợp lỗi do bên nhận cọc mới phải chịu phạt cọc. Ông T1 yêu cầu phạt cọc nhưng không chứng minh được lỗi hoàn toàn do bà L1 nên không có căn cứ chấp nhận, án sơ thẩm bác yêu cầu là có căn cứ.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông T1 yêu cầu xem xét phần thửa đất thổ diện tích chuyển nhượng 1108,3m² loại đất ở đô thị đủ điều kiện chuyển nhượng để tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên, trong hợp đồng đặt cọc không tách biệt được giá trị đất ở nông thôn và đất lúa. Mặt khác, sau khi hủy hợp đồng các bên ký lại hợp đồng khác thì không đúng chủ thể. Hiện tại các bên không thỏa thuận thực hiện lại giao dịch khác trong khi giao kết hợp đồng là sự tự nguyện của các bên nên không đủ cơ sở để buộc cũng như có căn cứ buộc bồi thường theo quy định về phạt cọc.

Về việc xác định và đưa công chứng viên Văn phòng công chứng số 1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ vì việc giải thích là việc của cơ quan công chứng, đương sự vẫn có quyền yêu cầu cơ quan công chứng khác công chứng.

Ngoài ra, các Luật sư còn cho rằng việc bà V1 ký chữ ký giả mạo chữ ký bà L1 và ký làm chứng làm cho ông T1 tin tưởng hợp đồng đặc cọc ngày 25/5/2018 gây thiệt hại. Nếu có căn cứ ông T1 có quyền kiện bà V1 bằng vụ án khác.

[2.2] Đối với kháng cáo không đồng ý chịu lãi của bà Nguyễn Thị L1 thấy:

Tại cấp sơ thẩm, phía bà L1 đồng ý trả cọc cho ông T1 và chịu tiền lãi do việc chiếm dụng số tiền đặt cọc. Đây là sự tự nguyện của đương sự vừa có tình vừa có lý nên án sơ thẩm ghi nhận. Nay bà L1 kháng cáo không đồng ý chịu tiền lãi, pháp luật không quy định bên nhận cọc phải chịu lãi trong trường hợp hợp đồng đặt cọc vô hiệu do các bên cùng có lỗi nên cần chấp nhận kháng cáo của bà L1 như đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An. Sửa bản án dân sự sơ thẩm, không buộc bà L1 chịu tiền lãi của số tiền cọc đã nhận

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm phần yêu cầu không được chấp nhận. Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà L1 theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội hướng dẫn về án phí, lệ phí Tòa án.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm, kháng cáo không được chấp nhận theo Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 ông T1 phải chịu, được trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bà L1 không phải chịu, không tạm ứng nên không thôi hoàn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Điều 5 và Điều 293, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Trọng T1.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị L1.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 36/2019/DS-ST ngày 30/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An.

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 150, 157, 158, và Điều 161 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 328, Điều 407, Điều 408 và khoản 2, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015; điểm đ, khoản 1, Điều 12, Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14

ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng T1 đối với bà Nguyễn Thị L1 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị L1 trả lại cho ông Nguyễn Trọng T1 số tiền cọc đã nhận 500.000.000đ. (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 các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất do ngân hàng nhà nước qui định tương ứng với thời gian chưa thi hành theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

1.2. Bác yêu cầu của ông Nguyễn Trọng T1 về việc phạt cọc. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Trọng T1 đòi bà L1 phạt cọc 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng).

2. Chi phí giám định chữ ký, chữ viết: 3.300.000đ. Buộc ông Nguyễn Trọng T1 phải chịu và nộp để hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L1.

3. Về án phí: Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị L1. Do không tạm ứng nên không phải thối hoàn.

Ông Nguyễn Trọng T1 phải chịu là 42.000.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ 28.500.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số 0002293 ngày 17/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An. Ông Nguyễn Trọng T1 còn phải nộp 13.500.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Trọng T1 phải chịu là 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002596 ngày 30/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An.

4. 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, Điều 7, 7a 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.

5. Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Long An;
- TAND thành phố Tân An;
- Chi cục THADS thành phố Tân An;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trần Văn Quán

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trịnh Thị Phúc – Phùng Thị Cẩm Hồng

Trần Văn Quán