TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 63/2021/DS-PT
Ngày: 26-4-2021
V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng vay tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Công Bình

Các Thẩm phán: Ông Trần Anh Tuấn

Ông Hoàng Kim Khánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Vinh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 09/2021/TLPT-DS ngày 04 tháng 02 năm 2021 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng vay tài sản". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2020/DS-ST ngày 22/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 37/2021/QĐ-PT ngày 23/3/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 45/2021/QĐ-PT ngày 08/4/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Cao Chánh B, sinh năm: 1974; địa chỉ: Tổ dân phố X, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt và đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Trịnh Bá Q, sinh năm: 1957 và bà Nguyễn Thị G, sinh năm: 1959; địa chỉ: Thôn G, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Từ Thế Anh H (Văn bản ủy quyền ngày 28/8/2020); địa chỉ: Đường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Tiến T, Luật sư thuộc Văn phòng luật sư B, Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Đường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

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

3.1. Chị Trịnh Thị P; địa chỉ: Tổ dân phố X, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3.2. Anh Trịnh Bá P1 và anh Trịnh Bá P2; địa chỉ: Thôn G, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3.3. Chị Trịnh Thị P3, chị Trịnh Thị P4 và chị Trịnh Thị P5; địa chỉ: Thôn G, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đều vắng mặt.

3.4. Ngân hàng N - Chi nhánh huyện K.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Huy B - Chức vụ: Trưởng phòng tín dụng Ngân hàng N - Chi nhánh huyện K (Văn bản ủy quyền ngày 27/11/2020); địa chỉ: Tổ dân phố X, Thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Trịnh Bá Q và bà Nguyễn Thị G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Cao Chánh B trình bày có nội dung như sau:***

Vào ngày 25/12/2019, ông Trịnh Bá Q và bà Nguyễn Thị G đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Cao Chánh B diện tích đất có chiều dài theo mặt đường là 35m, chiều sâu là 50m, vị trí đất tại Thôn G, xã T, huyện K, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 870.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng thì ông B đã đặt cọc cho vợ chồng ông Q, bà G 370.000.000 đồng, đồng thời thỏa thuận bên chuyển nhượng có trách nhiệm làm thủ tục và chịu chi phí sang tên quyền sử dụng đất. Trong thời hạn 03 tháng bên chuyển nhượng phải làm xong thủ tục sang tên và khi làm xong thủ tục sang tên thì bên nhận chuyển nhượng phải trả hết số tiền còn lại là 500.000.000 đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng thì ông B không biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Q đang thế chấp để vay tiền tại ngân hàng, sau khi đặt cọc thì ông B mới biết nên đã yêu cầu ông Q ghi thêm tại trang 3 của giấy bán đất nội dung: "…Ông Q có trách nhiệm làm thủ tục rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục tách thửa thì ông B mới tiếp tục giao tiền". Khi đến hạn theo thỏa thuận thì ông Q và bà G đã không thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông B. Do đó, ông B khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy " Giấy bán đất" lập ngày 25/12/2019 giữa ông B với vợ chồng ông Q, bà G và yêu cầu ông Q, bà G phải trả lại số tiền cọc là 370.000.000 đồng.

Về việc vay tài sản: Vào ngày 27/12/2019, ông B có cho vợ chồng ông Q và bà G vay số tiền là 40.000.000 đồng, hạn vay là 75 ngày, lãi suất 2%/tháng; ngày 12/01/2020 tiếp tục cho vay 40.000.000 đồng, thời hạn 2 tháng, lãi suất 2%/tháng. Hiện nay ông Q và bà G chưa trả số nợ trên cho ông B, mặc dù đã quá hạn, nên ông B yêu cầu ông Q và bà G phải trả cho ông số tiền nợ gốc đã vay 80.000.000 đồng

và tiền lãi đối với số nợ gốc kể từ ngày vay cho đến thời điểm trả nợ, mức lãi suất là 1,6%/tháng.

**** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Trịnh Bá Q, bà Nguyễn Thị G và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày có nội dung như sau:***

Về yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc: Do con gái của vợ chồng ông Trịnh Bá Q và bà Nguyễn Thị G là chị Trịnh Thị P có nợ tiền của ông Cao Chánh B, số tiền là 314.000.000 đồng và chị P không có khả năng trả nợ cho ông B, nên vợ chồng ông Q, bà G đồng ý chuyển nhượng cho ông B một diện tích đất để cấn trừ nợ cho chị Trịnh Thị P. Vào ngày 25/12/2019, vợ chồng ông Q và ông Cao Chánh B đã lập "Giấy bán đất" với nội dung: Vợ chồng ông Q, bà G chuyển nhượng cho ông Cao Chánh B diện tích đất có chiều ngang là 35m, chiều dài hết vườn khoảng 43m, diện tích đất thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 02, tại Thôn G, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, với giá là 25.000.000 đồng/mét ngang, tổng giá trị chuyển nhượng là 870.000.000 đồng. Sau khi hai bên thống nhất khấu trừ số nợ 314.000.000 đồng của chị P nợ ông B, thì ông B đã trả thêm cho vợ chồng ông Q số tiền 56.000.000 đồng và thống nhất ghi trong giấy bán đất là đặt cọc trước 370.000.000 đồng. Số tiền còn lại ông B hẹn đến ngày 25/3/2020 ông sẽ đến ngân hàng để trả số tiền 500.000.000 đồng, bởi vì tại thời điểm chuyển nhượng đất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Q đang thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo khoản vay khác. Hai bên thống nhất nếu vi phạm thỏa thuận trên thì bên đặt cọc sẽ mất tiền cọc, còn bên nhận đặt cọc phải đền số tiền gấp ba lần tiền cọc.

Sau khi nhận tiền cọc thì vợ chồng ông Q, bà G đã tiến hành bàn giao đất cho ông Cao Chánh B trên thực tế, nhưng hết thời hạn theo cam kết ông B không tiếp tục trả số tiền còn lại theo thỏa thuận. Như vậy, ông B đã vi phạm cam kết nội dung thỏa thuận đặt cọc chứ không phải phía bị đơn và số tiền 370.000.000 đồng là tiền đặt cọc, không phải là tiền thanh toán. Do ông B đã vi phạm thỏa thuận đặt cọc nên phía bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả lại 370.000.000 đồng đã đặt cọc. Đối với diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng, thì hiện nay vợ chồng ông Q, bà G đã tiếp quản, sử dụng, nên không có yêu cầu gì về việc trả lại đất.

Về số tiền vay nợ: Ông Q và bà G thừa nhận có vay của ông Cao Chánh B số tiền là 80.000.000 đồng và đồng ý trả nợ cho ông B, hiện nay ông Q và bà G còn nợ ông B số tiền 80.000.000 đồng nợ gốc và lãi suất. Tuy nhiên, hiện tại điều kiện kinh tế khó khăn nên xin được trả dần.

**** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Trịnh Thị P trình bày có nội dung như sau:***

Do chị P có nợ tiền của ông Cao Chánh B số tiền cả gốc và lãi là 314.000.000 đồng, nên ông B đã gặp bố mẹ chị P thỏa thuận chuyển nhượng đất để trừ nợ. Hai bên thỏa thuận cụ thể việc chuyển nhượng đất như thế nào chị P không nắm được, vì hôm đó chị không có mặt. Sau khi các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất để trừ nợ thì gia đình chị P đã hủy hết giấy tờ về việc vay nợ giữa chị P và ông B. Việc ông B khởi kiện thì chị P đồng ý với ý kiến của ông Q, bà G và đề nghị ông B tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất, không chấp nhận trả lại tiền đặt cọc. Về số tiền vay nợ 80.000.000 đồng là do bố mẹ chị P là ông Q vfa bà G vay, không liên quan đến chị P.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Trịnh Bá P1 và anh Trịnh Bá P2 đồng ý với ý kiến của bị đơn ông Q, bà G và đề nghị yêu cầu ông B tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất, không chấp nhận trả lại tiền đặt cọc.

**** Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N - Chi nhánh huyện K trình bày có nội dung như sau:***

Ngày 16/01/2019, Ngân hàng N - chi nhánh huyện K (Sau đây gọi tắt là Ngân hàng) với ông Trịnh Bá Q và bà Nguyễn Thị G đã ký Hợp đồng tín dụng số 5209LAV201900365 với nội dung: Ngân hàng cho ông Q và bà G vay 1.000.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, hiện nay ông Q và bà G đã trả được 200.000.000 đồng, còn nợ lại 800.000.000 đồng.

Ngày 09/01/2020, Ngân hàng với ông Trịnh Bá Q và bà Nguyễn Thị G tiếp tục ký Hợp đồng tín dụng số 5209LAV202000103 với nội dung: Ngân hàng cho ông Q và bà G vay 200.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng.

Hiện nay ông Trịnh Bá Q và bà Nguyễn Thị G còn nợ Ngân hàng tổng số tiền gốc là 1.000.000.000 đồng. Tài sản ông Q và bà G thế chấp để bảo đảm các khoản vay theo Hợp đồng thế chấp số 241379225/TG/HĐTC ngày 15/01/2019 bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 098109; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 789442 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 955009.

Kể từ thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng đến nay, ông Q và bà G thực hiện đúng các nội dung cam kết tại hợp đồng tín dụng, nên Ngân hàng không có yêu cầu gì. Đối với tranh chấp giữa ông B với ông Q và bà G thì không liên quan gì đến quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2020/DS-ST ngày 22/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 147; các Điều 157, 158, 165, 166, khoản 2 Điều 227 và Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117,

118, 122, 123, khoản 1 và khoản 2 Điều 131; các Điều 328, 410, 463, 466 và 468 của Bộ luật dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Chánh B.

1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 25/12/2019, giữa ông Cao Chánh B với ông Trịnh Bá Q và bà Nguyễn Thị G vô hiệu. Buộc ông Trịnh Bá Q và bà Nguyễn Thị G trả lại cho ông Cao Chánh B 370.000.000 đồng (Ba trăm bảy mươi triệu đồng). Áp dụng Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự để tính lãi suất đối với khoản tiền phải thi hành khi người được thi hành án có đơn yêu cầu Thi hành án.

2. Buộc ông Trịnh Bá Q và bà Nguyễn Thị G trả cho ông Cao Chánh B số tiền nợ 94.826.600 đồng (Chín mươi tư triệu tám trăm hai mươi sáu ngàn sáu trăm đồng), bao gồm: Nợ gốc là 80.000.000 đồng, lãi tính đến ngày xét xử là 14.826.600 đồng.

Ông Q và bà G phải chịu lãi suất tiếp theo đối với số nợ gốc kể từ ngày 23/12/2020 cho đến khi trả xong nợ, mức lãi suất 1,6%/tháng.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Trịnh Bá Q và bà Nguyễn Thị G phải chịu 3.350.000 đồng (Ba triệu ba trăm năm mươi ngàn đồng) chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản, được khấu trừ 1.900.000 đồng đã nộp tạm ứng, ông Q và bà G còn tiếp tục phải nộp 1.450.000 đồng. Hoàn trả cho ông Cao Chánh B 1.450.000 đồng (Một triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng) chi phí xem xét thẩm định sau khi thu được của ông Q và bà G.

4. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí cho ông Trịnh Bá Q và bà Nguyễn Thị G.

Hoàn trả cho ông Cao Chánh B số tiền 11.300.000 đồng (Mười một triệu ba trăm ngàn đồng) đã nộp tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K theo biên lai số AA/2019/0003012 ngày 21/4/2020.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/01/2021 bị đơn ông Trịnh Bá Q và bà Nguyễn Thị G có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Chánh B về việc yêu cầu Tòa án hủy "Giấy bán đất" lập ngày 25/12/2019. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu thì yêu cầu Tòa án giải quyết đầy đủ về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu theo đúng quy định pháp luật. Đối với hợp đồng vay tài sản thì đề nghị cho ông, bà được trả dần nợ gốc và tính lại lãi suất theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Trịnh Bá Q và bà Nguyễn Thị G vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến xác định: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; về nội dung: Về tranh chấp hợp đồng đặt cọc: Tại Giấy bán đất ngày 25/12/2019, thể hiện nội dung ông B đã đặt cọc cho vợ chồng ông Q số tiền 370.000.000 đồng để thỏa thuận chuyển nhượng đất, tuy nhiên việc chuyển nhượng không thực hiện được do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được thế chấp tại Ngân hàng, là vi phạm điều cấm. Do đó, bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng đặt cọ vô hiệu và buộc ông Q, bà G phải trả lại cho ông B số tiền đặt cọc 370.000.000 đồng, là có căn cứ và đúng pháp luật; đối với số tiền vay, thì phía bị đơn đã thừa nhận còn nợ và xin trả dần nhưng ông B không đồng ý, nên bản án sơ thẩm buộc vợ chồng ông Q, bà G phải trả số nợ gốc là 80.000.000 đồng và lãi suất là đúng đắn. Do đó kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Trịnh Bá Q và bà Nguyễn Thị G, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đối với nguyên đơn là ông Cao Chánh B, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Từ Thế Anh H và người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N - chi nhánh huyện K, vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Trịnh Thị P3, chị Trịnh Thị P4 và chị Trịnh Thị P5, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ khoản 2 và khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người trên, là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trịnh Bá Q và bà Nguyễn Thị G, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Đối với tranh chấp hợp đồng đặt cọc: Theo "Giấy bán đất" lập ngày 25/12/2019, thể hiện nội dung: Ông Cao Chánh B và vợ chồng ông Trịnh Bá Q, bà Nguyễn Thị G thỏa thuận việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 35m chiều ngang mặt đường bê tông, chiều sâu hết vườn; với giá chuyển nhượng là 25.000.000 đồng/mét ngang; ông B đặt cọc trước 370.000.000 đồng, tổng số tiền là

870.000.000 đồng; số tiền còn lại 500.000.000 đồng, trong thời gian 90 ngày ông Cao Chánh B phải trả đủ. Tại trang 2 của "Giấy bán đất" giữa ông B và vợ chồng ông Q, bà G thỏa thuận nội dung: Người bán chịu 50m^2 đất thổ cư. Nếu như trong vòng 90 này người mua đất không trả 500.000.000 đồng thì mất tiền cọc. Người bán đổi ý phải đền gấp 03 lần số tiền cọc. Tại trang 3 của "Giấy bán đất" hai bên tiếp tục thỏa thuận thêm nội dung: Ông Q, bà G phải chịu trách nhiệm làm bìa đỏ ra tên cho ông Cao Chánh B phải hoàn trả số tiền còn lại 500.000.000 đồng; Hai bên tới Ngân hàng, ông B cho ông Q mượn 500.000.000 đồng rút sổ đỏ ra phòng công chứng sang tên; Ra phòng công chứng ông B phải trả cho vợ chồng ông Q 500.000.000 đồng; Nếu ai sai thì phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Như vậy, việc đặt cọc theo nội dung "Giấy bán đất" lập ngày 25/12/2019 là để đảm bảo việc giao kết hợp đồng, tuy nhiên tại thời điểm đặt cọc thì diện tích đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đang được thế chấp cho Ngân hàng, cụ thể ông Q, bà G đang thế chấp thửa đất này tại Ngân hàng Ngân hàng N - chi nhánh huyện K, để đảm bảo cho khoản vay tiền của Ngân hàng. Tại Điều 3 của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Q và bà G với Ngân hàng đã thỏa thuận, thì ông Q, bà G không được chuyển nhượng, tặng cho….quyền sử dụng đất trừ trường hợp được phía Ngân hàng chấp thuận, nhưng khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B, vợ chồng ông Q, bà G đã không thông báo cho Ngân hàng và chưa được phía ngân hàng chấp thuận. Đồng thời, vợ chồng ông Q, bà G đã vi phạm nghĩa vụ của bên thế chấp theo quy định khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự. Như vậy thỏa thuận đặt cọc là để đảm bảo giao kết hợp đồng, nhưng tại thời điểm đặt cọc thì quyền sử dụng đất đang bị thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo giao dịch khác, nên hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu do vi phạm điều cấm và lỗi dẫn đến giao dịch vô hiệu là do cả hai bên. Bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu và buộc bị đơn phải trả lại cho ông Cao Chánh B số tiền đặt cọc 370.000.000 đồng, là có căn cứ và đúng pháp luật. Do đó, ý kiến của phía bị đơn cho rằng ông B là người vi phạm hợp đồng đặt cọc nên phải mất số tiền đã đặt cọc, là không có cơ sở.

Đối với ý kiến của ông Trịnh Quý, bà Nguyễn Thị G và chị Trịnh Thị P cho rằng không nhận của ông Cao Chánh B số tiền cọc 370.000.000 đồng, mà chỉ nhận 56.000.000 đồng, còn số tiền 314.000.000 đồng là do ông B khấu trừ tiền nợ mà chị Trịnh Thị P nợ ông B, nên thành số tiền đặt cọc là 370.000.000 đồng, là không có cơ sở. Bởi lẽ: Nguyên đơn ông B không thừa nhận nội dung này và bị đơn ông Q, bà G và chị Trịnh Thị P đều không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình.

[2.2] Đối với ý kiến của bị đơn và ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu, buộc ông Cao Chánh B phải bồi thường thiệt hại số tiền là 315.641.600 đồng do giá đất bị giảm, xét thấy: Giữa ông B với vợ chồng ông Q, bà G chỉ mới thỏa thuận đặt cọc để

đảm bảo giao kết hợp đồng và như đã phân tích ở trên thì giao dịch đặt cọc đã bị vô hiệu, nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn chưa được xác lập, nên việc bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường 315.641.600 đồng do giá đất bị giảm vì không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ. Đồng thời, theo hồ sơ vụ án thì bị đơn có đơn yêu cầu phản tố sau khi Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã ra thông báo trả lại đơn yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp. Do đó ý kiến của bị đơn và của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, là không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Về tranh chấp hợp đồng vay tài sản: Bị đơn ông Trịnh Bá Q và bà Nguyễn Thị G thừa nhận có vay của nguyên đơn số tiền 80.000.000 đồng, đúng như nội dung nguyên đơn đã trình bày và xin được trả dần. Tuy nhiên, nguyên đơn ông B yêu cầu trả một lần và không đồng ý cho trả dần. Do đó, bản án sơ thẩm buộc bị đơn ông Q, bà G phải trả cho ông B số tiền gốc là 80.000.000 đồng và lãi suất, là có căn cứ và phù hợp với pháp luật.

Về lãi suất của khoản tiền vay: Tại Giấy nợ tiền ngày 12/01/2020, hai bên có thỏa thuận lãi suất là 2.000 đồng/1 ngày/1.000.000 đồng, thời hạn thanh toán là 60 ngày; tại Giấy nợ tiền ngày 27/12/2019, thỏa thuận lãi suất là một triệu đồng lãi 2.000 đồng (tức 2.000đ/1.000.000đ/01ngày), thời hạn thanh toán là 75 ngày. Như vậy đây là hợp đồng vay có lãi, có kỳ hạn. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông B khai cả hai khoản vay đều cho vay mức lãi suất 2%/tháng. Phía bị đơn ông Q, bà G cho rằng lãi suất hai bên thỏa thuận là 2000đ/1.000.000đ/ngày (tương đương 6%/tháng). Qua xem xét nội dung 02 giấy vay tiền cũng như lời khai của bị đơn đều thể hiện mức lãi suất hai bên thỏa thuận là 2.000đ/1.000.000đ/ngày (tương đương 6%/tháng). Như vậy có đủ căn cứ xác định mức lãi suất hai bên thỏa thuận theo 02 giấy vay tiền là 2.000đ/1.000.000đ/ngày (tương đương 6%/tháng). Tuy nhiên, do mức lãi suất hai bên thỏa thuận vượt quá mức lãi suất là 20%/năm quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự, đồng thời tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu tính lãi của 02 khoản vay là 1,6%/tháng kể từ ngày vay cho đến khi thanh toán hết nợ. Xét thấy, mức lãi suất của nguyên đơn đưa ra là phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, bản án sơ thẩm áp dụng mức lãi suất 1,6%/tháng đối với hai khoản vay và buộc ông Trịnh Bá Q, bà Nguyễn Thị G phải trả cho ông Cao Chánh B số tiền lãi suất tính từ thời điểm vay đến ngày xét xử sơ thẩm, với số tiền lãi phải trả là 14.826.000 đồng, là đúng và phù hợp với quy định của pháp luật. Bản án sơ thẩm cho rằng giữa nguyên đơn và bị đơn không thống nhất được mức lãi suất vay và cho rằng nguyên đơn yêu cầu áp dụng mức lãi suất 1,6%/tháng nên chấp nhận mức lãi suất mà nguyên đơn yêu cầu là chưa chính xác và không đúng, nhưng sai sót này không làm thay đổi nội dung vụ án. Vì vậy, bị đơn kháng cáo yêu

cầu áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự để tính lãi suất vay là không có căn cứ.

Từ những phân tích và nhận định trên, xét thấy bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Chánh B: Tuyên bố hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 25/12/2019, giữa ông Cao Chánh B với vợ chồng ông Trịnh Bá Q và bà Nguyễn Thị G vô hiệu và buộc ông Trịnh Bá Q và bà Nguyễn Thị G trả lại cho ông Cao Chánh B số tiền đặt cọc là 370.000.000 đồng; buộc ông Trịnh Bá Q và bà Nguyễn Thị G trả cho ông Cao Chánh B số tiền nợ 94.826.600 đồng, bao gồm: Nợ gốc là 80.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày xét xử là 14.826.600 đồng là đúng đắn và phù hợp với quy định pháp luật. Do đó, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận mà cần giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần này.

[2.3] Về chi phí tố tụng: Bản án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn ông Trịnh Bá Q và bà Nguyễn Thị G phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định và định giá tài sản với số tiền 3.350.000 đồng, là không đúng và làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn, bởi vì: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ và bị đơn có yêu cầu định giá tài sản đối với diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng. Tuy nhiên tranh chấp mà nguyên đơn yêu cầu giải quyết là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc và giao dịch đặt cọc bị vô hiệu, lỗi dẫn đến giao dịch vô hiệu là do cả hai bên. Do đó, nguyên đơn và bị đơn phải chịu chi phí tố tụng mà mình yêu cầu, cụ thể: Nguyên đơn ông Cao Chánh B phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, số tiền là 1.450.000 đồng và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định đã nộp; bị đơn ông Trịnh Bá Q, bà Nguyễn Thị G phải chịu chi phí định giá tài sản, số tiền là 1.900.000 đồng và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí định giá đã nộp. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và sửa bản án sơ thẩm về phần chi phí tố tụng như đã nhận định trên.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo và sửa bản án sơ thẩm về phần chi phí tố tụng nên bị đơn ông Trịnh Bá Q và bà Nguyễn Thị G không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, 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 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trịnh Bá Q và bà Nguyễn Thị G, sửa Bản án sơ thẩm số 48/2020/DS-ST ngày 22/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk về phần chi phí tố tụng.

Áp dụng: Các Điều 116, 117, 118, 122, 123, khoản 1 và khoản 2 Điều 131, Điều 328, Điều 463, Điều 466 và Điều 468 của Bộ luật dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 29 của 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Chánh B.

1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy bán đất" ngày 25/12/2019, giữa ông Cao Chánh B với ông Trịnh Bá Q và bà Nguyễn Thị G, là vô hiệu.

Buộc ông Trịnh Bá Q và bà Nguyễn Thị G phải trả lại cho ông Cao Chánh B số tiền đã nhận đặt cọc là 370.000.000 đồng (Ba trăm bảy mươi 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 suất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Buộc ông Trịnh Bá Q và bà Nguyễn Thị G trả cho ông Cao Chánh B số tiền nợ gốc là 80.000.000 đồng và tiền lãi suất tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 14.826.600 đồng, tổng cộng cả nợ gốc và tiền lãi là 94.826.600 đồng (Chín mươi tư triệu tám trăm hai mươi sáu ngàn sáu trăm đồng).

Ông Trịnh Bá Q và bà Nguyễn Thị G phải chịu lãi suất tiếp theo đối với số tiền nợ gốc kể từ ngày 23/12/2020 cho đến khi trả xong nợ, mức lãi suất là 1,6%/tháng.

3. Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn Ông Cao Chánh B phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, số tiền là 1.450.000 đồng và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định đã nộp (Đã thẩm định và chi phí xong).

Bị đơn ông Trịnh Bá Q và bà Nguyễn Thị G phải chịu chi phí định giá tài sản, số tiền là 1.900.000 đồng và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí định giá đã nộp (Đã định giá và chi phí xong).

4. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trịnh Bá Q và bà Nguyễn Thị G; Hoàn trả cho ông Cao Chánh B số tiền tạm ứng án phí là 11.300.000 đồng mà ông B đã nộp tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai số AA/2019/0003012 ngày 21/4/2020.

- Án phí phúc thẩm: Ông Trịnh Bá Q và bà Nguyễn Thị G không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

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, 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.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao (Vụ II);
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Năng;
- Chi cục huyện Krông Năng;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trương Công Bình