

Bản án số: **151/2019/DS-PT**

Ngày: 25 - 11 - 2019

V/v “**Tranh chấp hợp đồng đặt cọc**”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Văn Phụng.

Các Thẩm phán: 1/. Bà Trương Tố Hương.

2/. Ông Nguyễn Hoàng Thành.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Việt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Bà Nguyễn Thị Thanh Quyên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 145/2019/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2019, về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 28/2019/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 221/2019/QĐ-PT ngày 29 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 176/2019/QĐPT-DS, ngày 13 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông M. Địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông M: Luật sư M1 - Văn phòng Luật sư M1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ: ấp C1, xã B1, huyện A1, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- Bị đơn: Ông N. Địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà N1. Địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

2. Ông N2. Địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3. Ông N3. Địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

4. Ông N4. Địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

5. Ông N5. Địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của các ông (bà) N2, N3, N4, N5: Ông N. Địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo giấy ủy quyền ngày 11/11/2019. (có mặt)

6. Bà N6. Địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

7. Cháu N7. Địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của cháu N7: Ông N và bà N1. Cùng địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng, là cha mẹ ruột. (có mặt)

8. Công ty P (trước đây là Công ty P1). Địa chỉ: Trung tâm thương mại huyện A, ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của Công ty P:

+ Ông P2. Địa chỉ: thành phố D, là người đại diện theo pháp luật, Chức danh: Giám đốc của Công ty. (vắng mặt)

+ Ông P3. Địa chỉ: thành phố D, là người đại diện theo pháp luật, Chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty. (vắng mặt)

+ Ông P4. Địa chỉ: Trung tâm thương mại xã B, huyện A, ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo giấy ủy quyền ngày 11/11/2019. (có mặt)

- Người kháng cáo: Ông M là nguyên đơn, ông N là bị đơn.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân (VKSND) huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/3/2018 cũng như các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông M trình bày: Vào ngày 30/5/2017, ông N được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện A cấp một nền tái định cư với diện tích 87,7m² nền 7, lô B2, đường D4, Trung tâm thương mại xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (thuộc thửa đất số 155, tờ bản đồ số 33, tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng). Đến ngày 02/01/2018, vợ chồng ông N có chuyển nhượng cho ông phần đất nêu trên với giá 400.000.000đồng, hai bên có làm giấy biên nhận để chuyển nhượng, sau đó ông đã đặt cọc là 380.000.000đồng còn lại 20.000.000 đồng thỏa thuận khi nào xong thủ tục chuyển tên sở hữu cho ông thì ông sẽ giao số tiền còn lại. Trong thời gian chờ đợi Công ty P giao bằng khoán thì ông N còn yêu cầu ông chuyển tiền vào tài khoản của Công ty P với số tiền 324.490.000đồng để công ty làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là GCNQSD đất) cho ông N, sau đó ông N sẽ làm thủ tục sang tên cho ông, nhưng đến nay vợ chồng ông N vẫn không hoàn tất thủ tục sang tên cho ông.

Nay ông yêu cầu buộc ông N và bà N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 155, tờ bản đồ số 33, tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. Trường hợp ông N, bà N1 không thực hiện hợp đồng thì buộc ông N, bà N1 bồi thường số tiền 1.500.000.000đồng theo biên nhận các bên đã lập vào ngày 02/01/2018.

- Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông N trình bày: Vợ chồng ông có thỏa thuận với ông M chuyển nhượng phần đất địa chỉ tại số 7, lô B2, đường D4, Trung tâm thương mại xã B (thuộc thửa đất số 155, tờ bản đồ số 33, tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng) với giá 400.000.000đồng. Phía ông M đã đưa tiền đặt cọc cho vợ chồng ông tổng cộng 4 lần với tổng số tiền là 380.000.000đồng, cụ thể: Lần thứ nhất là 100.000.000đồng; lần thứ hai là 150.000.000đồng; lần thứ ba là 60.000.000đồng; lần thứ 4 vào ngày 02/01/2018 ông M đưa thêm số tiền 70.000.000đồng, hai bên đã là “Giấy biên nhận” đặt cọc tổng số tiền là 380.000.000 đồng và có thỏa thuận nếu bên ông không thực hiện việc chuyển nhượng thì phải bồi thường tiền cọc cho ông M là 1.500.000.000đồng.

Biên nhận sau cùng ngày 02/01/2018 là có giá trị còn các biên nhận lúc đầu thì không còn giá trị nữa vì đã ghi tổng thể số tiền cọc vào lần cuối. Vợ chồng ông cũng thống nhất chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho ông M, tuy nhiên trong quá trình thực hiện hợp đồng thì vợ chồng ông chưa kịp làm thủ tục tách bằng khoán cho ông M thì ông M tự ý đi làm thủ tục tách bằng khoán bằng cách giả mạo chữ ký của ông gửi hợp đồng cho Công ty P nhưng ông phát hiện kịp thời và ngăn cản. Vì vậy các con ông mới hay việc chuyển nhượng và không thống nhất chuyển nhượng, ông M giả mạo chữ ký là không đúng quy định nên ông có quyền hủy hợp đồng không tiếp tục thực hiện cho ông M nữa, nếu ông M không có giả mạo chữ ký của ông thì ông cũng đã tách bằng khoán cho ông M rồi.

Ông đồng ý trả lại cho ông M số tiền ông M đóng cho Công ty P (tiền cơ sở hạ tầng) 324.490.000đồng và tiền cọc 380.000.000đồng, đồng ý bồi thường tiền lãi suất theo quy định của pháp luật kể từ ngày nhận cọc ngày 02/01/2018 đối với số tiền 380.000.000đồng cho đến khi xét xử sơ thẩm.

- Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N1 trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông N.

- Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan N3, N5 và N7 trình bày: Các anh không biết việc cha mẹ mình là ông N và bà N1 chuyển nhượng cho ông M phần đất tái định cư tại nền 7, lô B2, đường D4, trung tâm thương mại xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (thuộc thửa số 155, tờ bản đồ số 33, tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng). Phần đất này là cấp tái định cư cho hộ gia đình nhưng khi chuyển nhượng cha mẹ không cho các anh hay biết sự việc. Nay các anh không đồng ý chuyển nhượng phần đất này và thống nhất với ý kiến của cha mẹ các anh là trả lại cho ông M số tiền ông M đóng cho Công ty P (tiền cơ sở hạ tầng) 324.490.000đồng và tiền cọc 380.000.000đồng, đồng ý bồi thường tiền lãi theo mức lãi suất quy định của pháp luật kể từ ngày nhận cọc ngày 02/01/2018 đối với số tiền 380.000.000đồng cho đến khi xét xử sơ thẩm.

Sự việc được Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 28/2019/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2019 đã căn cứ khoản 1 Điều 101, Điều 123, các khoản 1, 2, 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M đối với ông N, bà N1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa ông M

với ông N, bà N1 bị vô hiệu: Buộc ông N, bà N1 cùng có nghĩa vụ hoàn trả cho ông M 380.000.000đồng và bồi thường thiệt hại 291.450.100đồng, tổng cộng là 671.450.100đồng. Buộc Công ty P hoàn trả cho ông M 324.490.000đồng. Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án; chi phí thẩm định và định giá; án phí dân sự sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự theo luật định.

Trong các ngày 09/9/2019, 11/9/2019 và 12/9/2019, lần lượt bị đơn ông N, nguyên đơn ông M và Viện trưởng VKSND huyện A, tỉnh Sóc Trăng có kháng cáo, kháng nghị đối với bản án dân sự sơ thẩm nêu trên, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

- Bị đơn ông N kháng cáo yêu cầu tuyên bố giao dịch giữa ông M với ông N, bà N1 là vô hiệu; đối với số tiền 324.490.000 đồng mà ông M đã nộp cho Công ty P là do ông M giả mạo chữ ký ông N để tự nộp tiền và làm hợp đồng chuyển nhượng, không liên quan đến hộ gia đình ông N; ông N đồng ý trả lại cho ông M số tiền cọc đã nhận là 380.000.000đồng và lãi suất theo quy định pháp luật.

- Nguyên đơn ông M kháng cáo yêu cầu xác định ông M không có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng và buộc ông N, bà N1 và Công ty P trả cho ông M 1.307.390.200đồng.

- Viện trưởng VKSND huyện A, tỉnh Sóc Trăng kháng nghị yêu cầu áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án dân sự sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật không chính xác, áp dụng sai pháp luật nội dung, buộc ông N, bà N1 bồi thường thiệt hại 291.450.100đồng cho ông M là thiệt thòi cho quyền lợi của ông N, bà N1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông M không rút lại đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, bị đơn ông N vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; Đại diện VKSND tỉnh Sóc Trăng rút lại nội dung kháng nghị đối với xác định quan hệ pháp luật và giữ nguyên các nội dung kháng nghị khác của Viện trưởng VKSND huyện A, tỉnh Sóc Trăng; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông M trình bày tranh luận và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông M; không chấp nhận kháng của bị đơn ông N và kháng nghị của Viện trưởng VKSND huyện A, tỉnh Sóc Trăng, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Đại diện VKSND tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Về nội dung vụ án, Đại diện VKSND tỉnh Sóc Trăng phát biểu quan điểm về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo và kháng nghị, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông M; chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông N và kháng nghị của Viện trưởng VKSND huyện A, tỉnh Sóc Trăng, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Người kháng cáo, kháng nghị; nội dung và hình thức đơn kháng cáo, quyết định kháng nghị; thời hạn kháng cáo, kháng nghị là đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273, 278, 279 và 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo của nguyên đơn ông M, kháng cáo của bị đơn ông N và kháng nghị của Viện trưởng VKSND huyện A, tỉnh Sóc Trăng là hợp lệ và đúng theo luật định.

[2] Tại phiên tòa hôm nay, ông N2, ông N3, ông N4, ông N5, N7, người đại diện theo pháp luật của Công ty P vắng mặt nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa; bà N6 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do; việc vắng mặt của họ cũng không ảnh hưởng đến việc xét xử. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

Về nội dung:

[1] Hộ ông N được UBND huyện A cấp 01 nền đất tái định cư có diện tích 87,7m², tại vị trí nền 07, lô B2, đường D4, Trung tâm thương mại xã B, thuộc thửa số 155, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng theo Quyết định số 530/QĐ-UBND ngày 30/5/2017 của UBND huyện A v/v phê duyệt bổ sung danh sách hộ đủ điều kiện bố trí tái định cư do thu hồi đất thực hiện dự án Trung tâm thương mại xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. Việc lập thủ tục cấp GCNQSD đất đối với nền đất tái định cư cho hộ ông N thuộc trách nhiệm của Công ty P nhưng khi việc cấp GCNQSD đất chưa được thực hiện xong thì vào ngày 02/01/2018, ông N, bà N1 đã có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông M nền đất tái định cư, theo đó hai bên đã lập “*Giấy biên nhận ngày 02/01/2018*” (BL số 15) có nội dung ông N, bà N1 chuyển nhượng nền đất tái định cư cho ông M với giá 400.000.000 đồng, ông M đồng ý đặt cọc số tiền 380.000.000 đồng thỏa thuận khi nào thực hiện xong thủ tục sang tên sẽ giao số tiền 20.000.000 đồng còn lại, trường hợp ông N, bà N1 không thực hiện việc chuyển nhượng thì phải bồi thường cho ông M số tiền 1.500.000.000 đồng. Sau khi ký “*Giấy biên nhận ngày 02/01/2018*”, ông M có nộp số tiền 324.490.000 đồng cho Công ty P thông qua tài khoản giao dịch tại Ngân hàng (BL số 13 và 300) và yêu cầu ông N, bà N1 thực hiện các thủ tục sang tên nhưng ông N, bà N1 không đồng ý thực hiện, từ đó hai bên phát sinh tranh chấp. Do có tranh chấp nên cho đến nay Công ty P vẫn chưa hoàn tất thủ tục cấp GCNQSD đất đối với nền đất tái định cư cho hộ ông N lẫn ông M.

[2] Phía ông M yêu cầu ông N, bà N1 tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng, trường hợp ông N, bà N1 không đồng ý thì phải bồi thường cho ông M số tiền 1.500.000.000 đồng theo nội dung “*Giấy biên nhận ngày 02/01/2018*”; còn theo đơn kháng cáo ông M yêu cầu ông N, bà N1 và Công ty P phải trả cho ông M số tiền 1.307.390.200 đồng (giá trị của nền đất tái định cư hiện nay). Phía ông N, bà N1 không đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng, với lý do ông M đã tự ý giả mạo

chữ ký ông N ký hồ sơ với Công ty P; đồng thời, nền đất tái định cư cấp cho hộ ông N gồm ông N, bà N1 và 06 người con nhưng hiện nay những người này không đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng với ông M nữa; ông N, bà N1 yêu cầu tuyên bố giao dịch giữa ông N, bà N1 với ông M là vô hiệu và đồng ý trả lại cho ông M số tiền đặt cọc đã nhận là 380.000.000 đồng và trả tiền lãi theo quy định của pháp luật; tại phiên tòa phúc thẩm, ông N, bà N1 đồng ý trả thêm tiền lãi số tiền 324.490.000 đồng mà ông M đã nộp cho Công ty P theo quy định của pháp luật.

[3] Xét thấy, thỏa thuận đặt cọc là một biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự và là một dạng giao dịch dân sự nên chỉ có hiệu lực nếu được xác lập phù hợp với các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. Theo Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện: “*Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập; Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện; Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội*”. Xét thỏa thuận đặt cọc giữa ông N, bà N1 với ông M theo “*Giấy biên nhận ngày 02/01/2018*”, thấy rằng: Nội dung thỏa thuận này là việc ông N, bà N1 nhận tiền đặt cọc số tiền 380.000.000 đồng của ông M nhằm mục đích bảo đảm cho việc các bên sẽ thực hiện nghĩa vụ giao kết hợp đồng chuyển nhượng nền đất tái định cư diện tích 87,7m² đã được UBND huyện A cấp cho hộ ông N. Tại thời điểm các bên thỏa thuận đặt cọc thì hộ ông N chưa có GCNQSD đất nên ông N, bà N1 không có quyền năng của người sử dụng đất quy định tại Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 (trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất); việc ông N, bà N1 đứng ra thỏa thuận với ông M về việc đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng nền đất tái định cư khi chưa được cấp GCNQSD đất là vi phạm điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Đồng thời, nền đất tái định cư được cấp cho hộ ông N gồm ông N, bà N1 và 06 người con nhưng việc thỏa thuận đặt cọc chỉ do ông N, bà N1 tự đứng ra thực hiện mà không có sự đồng ý của 06 người con là vi phạm khoản 1 Điều 101 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, thỏa thuận đặt cọc này đã vi phạm điều cấm của luật nên đã bị vô hiệu theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122 và Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết tuyên bố thỏa thuận đặt cọc giữa ông N, bà N1 với ông M theo “*Giấy biên nhận ngày 02/01/2018*” vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4] Do thỏa thuận đặt cọc giữa ông N, bà N1 với ông M vô hiệu, nên việc xử lý hậu quả được thực hiện theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015, theo đó khi thỏa thuận đặt cọc vô hiệu thì ông N, bà N1 và ông M phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Về vấn đề lỗi dẫn đến thỏa thuận đặt cọc vô hiệu xuất phát từ cả hai bên khi không tìm hiểu các quy định của pháp luật đất đai về điều kiện, chủ thể, đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bên ông N, bà N1 là người nhận tiền đặt cọc mặc dù biết rõ đất chưa có GCNQSD đất và được cấp tái định cư chung cho hộ gia đình bao gồm tất cả là 08 người chứ không phải cấp riêng cho ông N, bà N1 nhưng vẫn cố tình thỏa thuận nhận tiền đặt cọc với ông M nhằm mục đích bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không có sự đồng ý của 06 người con. Còn bên ông M là người đặt cọc mặc dù biết rõ đất do UBND huyện A cấp cho hộ ông N vẫn đang chờ Công ty P hoàn thiện các thủ tục để cấp GCNQSD đất và việc ông N, bà N1 thỏa thuận nhận đặt cọc chưa có sự đồng ý

của các con ông N, bà N1 nhưng vẫn cố tình thỏa thuận đặt cọc nhằm mục đích bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, trong trường hợp này cả hai bên đều có lỗi dẫn đến thỏa thuận đặt cọc vô hiệu với mức độ lỗi ngang nhau (mỗi bên 50%).

[5] Hiện nay, pháp luật chỉ quy định về việc bên nhận đặt cọc không bị phạt cọc khi hợp đồng chuyển nhượng không được giao kết theo thỏa thuận do nguyên nhân khách quan (Án lệ số 25/2018/AL); hoặc bên nhận đặt cọc bị phạt cọc khi hợp đồng chuyển nhượng không được giao kết theo thỏa thuận do lỗi hoàn toàn của bên nhận đặt cọc, hoặc bên đặt cọc bị mất cọc khi hợp đồng chuyển nhượng không được giao kết theo thỏa thuận do lỗi hoàn toàn của bên đặt cọc (khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015), chứ pháp luật chưa có quy định trong trường hợp cả bên nhận đặt cọc và bên đặt cọc đều có lỗi thì xử lý số tiền đặt cọc và xác định việc phạt cọc như thế nào. Tuy pháp luật chưa có quy định nhưng theo khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 bên nhận đặt cọc có lỗi phải bị phạt cọc, bên đặt cọc có lỗi phải bị mất cọc và mức độ lỗi của hai bên là ngang nhau (mỗi bên 50%) thì trong trường hợp này chỉ cần buộc bên nhận đặt cọc là ông N, bà N1 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bên đặt cọc là ông M số tiền đặt cọc 380.000.000 đồng là phù hợp với lẽ công bằng quy định tại khoản 3 Điều 45 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Từ đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông N, bà N1 bồi thường cho ông M số tiền 291.450.100 đồng là không có căn cứ pháp luật, gây thiệt thòi cho quyền lợi của ông N, bà N1. Hơn nữa, giao dịch bị vô hiệu ở đây là thỏa thuận đặt cọc chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên việc giải quyết bồi thường (nếu có) phải dựa trên sự thỏa thuận của các bên về mức phạt cọc trong “*Giấy biên nhận ngày 02/01/2018*” chứ không dựa trên việc tính chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất.

[6] Tuy không có căn cứ để xem xét về vấn đề bồi thường (phạt cọc) như trên nhưng cũng cần xem xét về vấn đề tiền lãi đối với số tiền đặt cọc 380.000.000 đồng và số tiền 324.490.000 đồng mà ông M đã nộp cho Công ty P theo như ý kiến của ông N, bà N1 trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm. Theo đó, ông N, bà N1 đồng ý trả lãi đối với các khoản tiền này cho ông M theo quy định của pháp luật. Xét thấy, việc ông N, bà N1 đồng ý trả lãi cho ông M là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và có lợi cho đương sự nên cần được ghi nhận. Theo đó, số tiền lãi mà ông N, bà N1 phải trả cho ông M theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, cụ thể như sau: Khoản lãi của số tiền đặt cọc 380.000.000 đồng từ ngày 02/01/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm 28/8/2019 (19 tháng 26 ngày) là $380.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 19 \text{ tháng } 26 \text{ ngày} = 62.885.938 \text{ đồng}$; Khoản lãi của số tiền 324.490.000 đồng từ ngày 07/03/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm 28/8/2019 (17 tháng 21 ngày) là $324.490.000 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 17 \text{ tháng } 21 \text{ ngày} = 47.843.129 \text{ đồng}$. Tổng cộng, ông N, bà N1 đồng ý trả cho ông M 02 khoản lãi với số tiền là 110.729.067 đồng.

[7] Đối với số tiền 324.490.000 đồng được nộp vào tài khoản của Công ty P theo chứng từ giao dịch của Ngân hàng vào ngày 07/3/2018 mà Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc Công ty P phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông M, sau khi xét xử sơ thẩm Công ty P không có kháng cáo mà chỉ có văn bản nêu ý kiến về vấn đề này, theo đó Công ty P không đồng ý trả 324.490.000 đồng cho ông M, với lý do theo chứng từ giao dịch của Ngân hàng thì số tiền này do ông N nộp, Công ty P không thu tiền của

ông M. Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án ông N và ông M đều thống nhất thừa nhận số tiền 324.490.000 đồng là do ông M nộp cho Công ty P và theo giấy nộp tiền mặt ngày 07/3/2018 (BL số 13) xác định người nộp tiền đúng là ông M. Do đó, ý kiến này của Công ty P là không có cơ sở để xem xét.

[8] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử quyết định không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông M; chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông N và kháng nghị của Viện trưởng VKSND huyện A, tỉnh Sóc Trăng; căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa một phần bản án sơ thẩm về những nội dung đã phân tích nêu trên.

[9] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông M tại phiên tòa là không có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Đề nghị của Đại diện VKSND tỉnh Sóc Trăng tại phiên tòa về việc đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm là có căn cứ như nhận định trên.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên nguyên đơn ông M và bị đơn ông N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 29 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309, khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 29 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: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông M; Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông N và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 28/2019/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Căn cứ các Điều 101, 117, 122, 123, 131, 328, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 166, 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 26 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông M đối với ông N, bà N1.

2. Tuyên bố thỏa thuận đặt cọc giữa ông M với ông N và bà N1 “*Giấy biên nhận ngày 02/01/2018*” vô hiệu.

- Buộc ông N, bà N1 cùng có nghĩa vụ trả cho ông M số tiền đặt cọc 380.000.000 đồng (*Ba trăm tám mươi triệu đồng*) và số tiền lãi phát sinh 110.729.067

đồng (*Một trăm mười triệu bảy trăm hai mươi chín nghìn không trăm sáu mươi bảy đồng*), tổng cộng là 490.729.067 đồng (*Bốn trăm chín mươi triệu bảy trăm hai mươi chín nghìn không trăm sáu mươi bảy đồng*).

- Buộc Công ty P (trước đây là Công ty P1) có nghĩa vụ trả cho ông M số tiền 324.490.000 đồng (*Ba trăm hai mươi bốn triệu bốn trăm chín mươi nghìn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông M (đối với các khoản tiền mà ông N, bà N1 và Công ty P phải trả cho ông M nêu trên) cho đến khi thi hành án xong, ông N, bà N1 và Công ty P còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về chi phí thẩm định và định giá tổng cộng là 9.400.000 đồng (*Chín triệu bốn trăm nghìn đồng*): Ông M phải chịu và đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 28.800.000 đồng (*Hai mươi tám triệu tám trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu số 0001340, ngày 14/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng; như vậy ông M được hoàn trả số tiền tạm ứng đã nộp thừa 28.500.000 đồng (*Hai mươi tám triệu năm trăm nghìn đồng*). Ông N, bà N1 cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 23.629.162 đồng (*Hai mươi ba triệu sáu trăm hai mươi chín nghìn một trăm sáu mươi hai đồng*).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông M và ông N không phải chịu và được hoàn trả số tiền tạm ứng mà mỗi người đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo các Biên lai thu số 0007214 (ông M) và 0007213 (ông N) cùng ngày 11/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

- Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án 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 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 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự (14);
- VKSND tỉnh Sóc Trăng (01);
- TAND huyện A (01);
- Chi cục THADS huyện A (01);
- Lưu: HSPA - VP (02).

Hồ Văn Phụng