

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 67/2020/DS-PT
Ngày 03 - 3 - 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 BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Kim Cua

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tấn Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 44/2020/TLPT-DS ngày 20/01/2020 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 40/2020/QĐ-PT ngày 10/02/2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Võ Kim L, sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1958 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, Thị Trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

2. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1953 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, Thị Trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn H: Ông Nguyễn Nghệ A - Văn phòng Luật sư Nguyễn Nghệ A, Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1942 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, Thị Trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

2. Nguyễn Văn T, sinh năm 1962 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp C, Thị Trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

3. Bà Nguyễn Kim C, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 2, xã T, huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

4. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1919 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, Thị Trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Võ Kim L, bị đơn ông Nguyễn Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Võ Kim L trình bày:

Năm 2015, bà nhờ ông Võ Văn N đến hỏi bà C để mua phần đất của ông C tại thửa 552, tờ bản đồ số 2, tại Ấp 5 xã T vì thấy mặt bằng đất đẹp. Hai bên thống nhất bà L mua với giá 180.000.000 đồng/mẫu, ngược lại phía bà C sẽ phụ bà 15.000.000 đồng tiền thuế, nên phần đất bán với giá là 528.102.000 đồng và hẹn ngày ra xã để giao tiền cọc. Nhưng khi nhận tiền cọc thì ông H là người đi nhận và được xã hướng dẫn về mượn người làm chứng nhận tiền cọc, khi nào có bản vẽ (vì đất cho Công ty Thủy sản thuê nên khi trả đất phải đo lại rồi ra bản vẽ mới) thì ra xã làm thủ tục sang tên. Nên các bên về nhà bà để nhận cọc, bà có nhờ 02 người làm chứng là ông Võ Văn N và ông Nguyễn Nhất N1 (ông N là người môi giới, ông N1 là hàng xóm).

Khi giao dịch nhận cọc thì ông H lấy tờ giấy tay đã viết sẵn ở nhà đem ra đọc lên cho mọi người cùng nghe và đưa ra 01 sổ đỏ bản gốc có kèm theo 01 sổ đỏ bản photo, bà thấy trong sổ đỏ thể hiện đất do ông Nguyễn Văn C đứng tên tại thửa 552, tờ bản đồ số 2. Khi kiểm tra xong giấy tờ thì bà trả lại bản chính sổ đỏ cho ông H; 02 bên thống nhất nội dung trong giấy đặt cọc nên bà cùng ông H và 02 người làm chứng ký tên vào.

Bà là người trực tiếp cầm 100 triệu tiền cọc đưa cho ông H, ông H là người trực tiếp nhận tiền cọc, có chụp hình lại để làm bằng chứng có nhận tiền cọc. Trong thời gian nhận tiền cọc, bà C có điện thoại cho ông N để hỏi có lấy tiền cọc được không, nếu không được thì bà C ra.

Đến năm 2017, bà biết thông tin đã có bản vẽ, nên bà hẹn bà C ra xã làm sổ đỏ, nhưng bà C yêu cầu bà phải giữ lại 50 triệu tiền bán đất của ông Nguyễn Văn H1 (vì ông H1 là anh bà C cũng có bán 01 phần đất của ông cho bà với giá 180 triệu/mẫu) để đưa cho bà C phụ nuôi cha là ông C, nhưng bà không đồng ý nên bà C không bán phần đất tại thửa 552, tờ 2 cho bà. Sau đó bà đồng ý tự bỏ ra 50 triệu đưa cho bà C để làm thủ tục cho xong nhưng bà C yêu cầu nếu bà chịu 50 triệu thì buộc ông H1 phải đưa 50 triệu nữa tổng cộng là 100 triệu, nhưng ông H1 không đồng ý.

Cho đến nay, đất này bà vẫn chưa được phía gia đình bà C làm thủ tục sang tên, nguyên nhân tho bà C thì do trước đây bà C không hiểu biết rõ pháp luật, nên

mới kêu bán đất vì muốn bán được đất thì tất cả anh chị em phải ký tên mới bán được. Chính vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu bà C và ông H phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên thửa đất 552, tờ bản đồ số 2 qua đo đạc thực tế có diện tích 28.568,5m² thuộc thửa số 3, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại Ấp 5, xã T, huyện Đ, tỉnh Bến Tre cho bà đứng tên. Nếu bà C và ông H không tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ông thống nhất với trình bày của bà L, ông đã nhận tiền cọc 100.000.000 đồng, bà L là người đưa tiền cho ông, chữ ký “H” trong hợp đồng đặt cọc đúng là của ông còn nội dung trình bày trong hợp đồng đặt cọc cùng chữ viết là do bà C viết. Vì bà C đưa tờ giấy đặt cọc và quyền sở hữu của ông C đứng tên cho ông đi ra nhà bà L để nhận tiền cọc và được bà C cho ông biết là bà kêu bán phần đất của ông C đứng tên tại thửa 552 cho bà L để lấy tiền lo cho ông C với giá 180 triệu/mẫu, nhưng lấy cọc 100 triệu, khi biết thì ông cũng thống nhất, nên đồng ý đi nhận tiền cọc, mà không có hỏi là vì sao bà C kêu bán nhưng bà không đi mà kêu ông đi, còn việc kêu bán đất ban đầu ông không biết và không có tham gia.

Ông là người nhận tiền cọc, nhưng sau khi nhận tiền cọc về ông không có đưa lại cho bà C mà ông đã giữ và tiêu xài hết hiện chỉ còn 20.000.000 đồng gửi ngân hàng, vì lúc này ông C còn tỉnh táo và ở chung nhà với ông (năm 2015) nên ông C nói với ông giữ số tiền cọc để chăm lo cho ông C.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của bà L thì ông đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để sang tên qua cho bà L không thay đổi ý kiến.

Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị C trình bày:

Qua phần trình bày của bà L và ông H là không đúng sự thật, nên bà không đồng ý vì lúc đầu đúng là bà có kêu bán phần đất tại thửa 552, tờ bản đồ số 2 do ông C đứng tên, vì lúc này ông C còn minh mẫn và đồng ý cho bà đứng ra kêu bán. Bà có viết 02 tờ giấy: Giấy mua bán đất (giấy đặt cọc) và Giấy ủy quyền mẫu của xã thể hiện ông C ủy quyền cho ông H đi nhận tiền cọc do bà bị bệnh nên để ông H đi nhận (nhưng giấy này bà đã bỏ hiện không còn nên không giao nộp được). Nhưng sau khi bà đến hỏi cán bộ địa chính xem đất do ông C đứng tên mà lại cấp cho hộ thì phải do con cái ký hết mới bán được phải không, thì được xã cho bà biết đất này không bán được do còn nằm trong thời gian cho thuê không được quyền sang bán. Ông C nghe bà nói lại vậy mới nói, nếu bán mà không làm được giấy tờ thì không bán, kêu bà điện thoại hỏi, nên bà mới điện thoại cho ông N để không nhận tiền cọc.

Sau đó khoảng 10 ngày, ông H mới hỏi bà nhận tiền cọc sao rồi bà nói đã hỏi không nhận, vì thứ nhất em út trong nhà không thuận thảo bán không được, thứ hai đất còn nằm trong thời gian cho Công ty Thủy sản thuê đến cuối năm 2017 mới trả đất nên xã không làm giấy tờ. Giấy bà đưa ông H coi và không lấy lại do nghĩ

không bán đất nên bỏ luôn; ông H mới nói bà không dám nhận thì ông nhận, nên ông H mượn sổ đỏ để ông ra xã hỏi cho rõ sau đó ông có đưa lại sổ cho bà. Nhưng 02 ngày sau bà mới hay là ông H đã nhận tiền cọc thì bà có cản nhưng không được.

Nay, qua yêu cầu khởi kiện của bà L thì bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để sang tên qua cho bà L, bởi vì đất này là của ông C đứng tên bà không có quyền và cũng không có công sức gì đối với phần đất này. Còn đối với việc ông H tự đi lấy tiền cọc và nhận tiền cọc là ông H tự chịu trách nhiệm chứ bà không chịu trách nhiệm phần này, vì bà không có sử dụng gì đến số tiền 100 triệu.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/12/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1 trình bày:

Ông xác định ông không biết gì việc mua bán đất và nhận tiền cọc giữa bà L với bà C, ông H vì anh em không thuận thảo nên không qua lại khoảng 07 năm nay. Vì vậy, qua yêu cầu khởi kiện của bà L thì ông không có ý kiến gì mà để cho ông H, bà C tự quyết định. Mặt khác, ông cũng đã có phần ăn riêng không còn liên quan gì đến nữa.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/12/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ông biết việc mua bán đất và nhận tiền cọc giữa bà L với bà C, ông H nhưng ông đã nhiều lần ngăn cản, lý do đất là của ông C đứng tên, các anh em trong nhà không có quyền bán. Ông cho biết lúc đầu đúng là bà C kêu bán đất nhưng sau khi được xã cho biết không bán được thì bà C đã đổi ý không bán nữa, nhưng sau đó ông H đã tự ý bán đất và nhận tiền cọc từ bà L, tiền cọc ai sử dụng thì ông không biết, nhưng ông không có sử dụng gì tiền này nên không liên quan gì đến.

Vì vậy, nay qua yêu cầu khởi kiện của bà L thì ông không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì ông đã có ngăn cản từ đầu, nhưng bà L vẫn kiên quyết mua thì bà phải chịu trách nhiệm.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/12/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim C trình bày:

Bà xác định bà hoàn toàn không biết gì việc mua bán đất và nhận tiền cọc giữa bà L với bà C, ông H vì không được bà C, ông H thông tin cho hay, mà sau này bà mới nghe bà L nói lại với bà là bà C có kêu bà L bán đất và bà C kêu ông H đi nhận tiền cọc dùm.

Vì vậy, nay qua yêu cầu khởi kiện của bà L thì bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất vì đất này là của cha bà là ông C và ông vẫn còn sống nên do ông quyết định, còn số tiền đặt cọc bà không liên quan gì vì không có sử dụng đến.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/12/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C (do bà Nguyễn Thị C) trình bày:

Ông C là cha ruột của bà và ông H1, ông H, ông T, bà C, nhưng ông hiện nay đã 100 tuổi bị lẫn hoàn toàn từ cuối năm 2017 đến nay, 02 mắt ông không còn nhìn

thấy và ông cũng không nhận ra người con nào trong gia đình. Mọi sinh hoạt ăn uống, vệ sinh hàng ngày của ông C đều do bà là người trực tiếp chăm sóc nuôi dưỡng từ tháng 4/2017 cho đến nay, nên ông không thể cho lời khai được.

Do hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện Đ đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã căn cứ khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 101, Điều 212, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 127, Điều 137, khoản 2 Điều 689, Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 254, khoản 2 Điều 92, Điều 157, 158, 165, 166, khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; điểm c.3, tiểu mục 2.3, mục 2 phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 1, khoản 3 Điều 26, điểm a, b khoản 3 Điều 27, điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Kim L đối với bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Văn H về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

2. Tuyên bố việc chuyển nhượng quyền sử dụng giữa bà Võ Kim L với ông Nguyễn Văn H là vô hiệu toàn bộ.

3. Buộc ông Nguyễn Văn H phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Võ Kim L số tiền nhận cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là: 135.908.000 đồng (Một trăm ba mươi lăm triệu chín trăm lẻ tám nghìn đồng).

Tổng cộng là 235.908.000 đồng (Hai trăm ba mươi lăm triệu chín trăm lẻ tám nghìn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên nghĩa vụ chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/12/2019 nguyên đơn bà Võ Kim L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Nội dung kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà về việc yêu cầu bà C và ông H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục sang tên thửa đất 552, tờ bản đồ số 2, qua đo đạc thực tế có diện tích 28.568,5m² thuộc thửa số 3, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại Ấp 5, xã T, huyện Đ, tỉnh Bến Tre qua cho bà đứng tên.

Ngày 13/12/2019, bị đơn ông Nguyễn Văn H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Nội dung kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng cho ông được trả lại số tiền cọc 100.000.000 đồng cho bà L và chịu tiền lãi theo lãi suất ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà L giữ nguyên nội dung kháng cáo, bà trình bày: Bà yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất theo hợp đồng đặt cọc đã ký. Tuy nhiên, nếu ông H, bà C không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất tranh chấp thì bà đề nghị ông H chuyển nhượng cho bà phần đất mà ông H được hưởng thừa kế đối với thửa đất tranh chấp.

Ông Nguyễn Văn H sửa đổi một phần nội dung kháng cáo, ông H trình bày: Ông đề nghị Hội đồng xét xử xem xét cho ông được trả lại số tiền cọc 100.000.000 đồng đã nhận của bà L, do ông đã lớn tuổi, không còn sức lao động nên xin không trả lãi đối với số tiền trên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn H trình bày: Phần đất tranh chấp được cấp cho hộ ông C, gồm ông C, bà T, ông H, bà C, bà S. Bà T chết thì chồng bà là ông C và các con có quyền thừa kế gồm ông H, bà C, bà S, bà C, ông H1, ông T nên việc chỉ có ông H đứng ra chuyển nhượng đất cho bà L là chưa đúng quy định của pháp luật. Hơn nữa, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông H chưa được lập thành hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ có hợp đồng đặt cọc, số tiền cọc là 100 triệu, phạt cọc nếu vi phạm cũng là 100 triệu. Trong vụ án này, quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng đặt cọc, cấp sơ thẩm xem xét quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không phù hợp vì chưa phát sinh việc chuyển số tiền cọc sang tiền chuyển nhượng. Ngoài ra, các bên chỉ mới thực hiện 1/5 giá trị hợp đồng nhưng cấp sơ thẩm tính thiệt hại trên toàn bộ hợp đồng là chưa phù hợp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết hợp đồng đặt cọc giữa bà L và ông H theo hướng tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, không phạt cọc vì và cả hai bên đều có lỗi như nhau dẫn đến hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu.

Bị đơn bà Nguyễn Thị C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông bà thống nhất với bản án sơ thẩm, không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp cho bà L.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Xét hợp đồng đặt cọc giữa bà L với ông H, về hình thức thì hợp đồng không có công chứng chứng thực, các bên chưa lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, về nội dung thì đất cấp cho hộ ông C (hộ ông C gồm ông C, bà T, ông H, bà C; bà T chết thì ông C và các con là người thừa kế quyền của bà T) nên việc chỉ có ông H giao dịch với bà L là không phù hợp. Do vi phạm cả về nội dung và hình thức nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông H bị vô hiệu, ông H là người nhận cọc nên có nghĩa vụ đối với bà L, cấp sơ thẩm không buộc bà C liên đới là có căn cứ. Cấp sơ thẩm xác định ông H, bà L có lỗi ngang nhau là đúng, tuy nhiên xác định thiệt hại là chưa đúng, các bên giao nhận số tiền 100 triệu hợp đồng nên đã thực hiện 18,93% giá trị hợp đồng, do đó, thiệt hại được xác định là 18,93% của số tiền 799.918.000 đồng (giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm hiện tại), mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại, do đó, ông H phải trả cho

bà L số tiền thiệt hại là 75.712.000 đồng. Do đó, kháng cáo của ông H đúng một phần, nên được chấp nhận, không chấp nhận kháng cáo của bà L. 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 số 79/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ theo hướng ông H có nghĩa vụ trả lại cho bà L số tiền 175.712.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo bà Võ Kim L, ông Nguyễn Văn H, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp:

Xét hợp đồng đặt cọc ngày 08/12/2015 giữa Bên A ông Nguyễn Văn H (Bên chuyển nhượng) và Bên B bà Võ Kim L (Bên nhận chuyển nhượng):

Các bên thỏa thuận đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng nhằm đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 552, tờ bản đồ số 02, diện tích 29.339m². Theo đó, kể từ ngày nhận cọc Bên A không được cầm cố, thế chấp, chuyển nhượng thửa đất nêu trên, nếu làm trái chịu trách nhiệm bồi thường gấp đôi tiền cọc và chịu trách nhiệm trước pháp luật nhà nước. Khi Công ty Xuất nhập khẩu lâm thủy sản san lấp xong, đo đạc, cầm cọc trả đất cho Bên A thì Bên A tiến hành nhận đủ tiền còn lại và làm giấy chuyển nhượng cho Bên B... Nếu Bên B thực hiện sai cam kết thì sẽ mất toàn bộ tiền cọc. Như vậy, đây là nội dung của một hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên các bên chưa giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phát sinh tranh chấp. Do đó, có căn cứ xác định đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc, Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa đúng quy định.

[2] Xét hợp đồng đặt cọc giữa ông H và bà L:

Ông H, bà L giao kết hợp đồng đặt cọc nhằm bảo đảm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 552, tờ bản đồ số 02, diện tích 29.339m² do ông Nguyễn Văn C đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng thì phần đất đang tranh chấp vẫn còn trong thời hạn thuê của Công ty Xuất nhập khẩu lâm thủy sản. Các nội dung này bà L cũng biết thể hiện qua lời trình bày trong đơn khởi kiện của bà cũng như trong nội dung hợp đồng đặt cọc giữa bà với ông H, tuy nhiên, bà L vẫn kiên quyết chuyển nhượng phần đất tranh chấp, đã giao kết hợp đồng đặt cọc và giao tiền cọc cho ông H.

Xét nội dung hợp đồng đặt cọc, phần đất chuyển nhượng được cấp cho hộ gia đình, do ông C đại diện hộ đứng tên nhưng chỉ có ông H (con ông C) giao kết hợp đồng đặt cọc, cũng như thỏa thuận sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L là không đảm bảo về mặt chủ thể của giao dịch dân sự. Hơn nữa, theo như các bên trình bày thì đất đang trong thời hạn cho Công ty Xuất nhập khẩu lâm thủy sản thuê, đồng thời theo điều khoản cho thuê thì không được chuyển nhượng. Do đó, việc lập hợp đồng đặt cọc nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và

ông H vi phạm về chủ thể giao kết hợp đồng và vi phạm nghĩa vụ đối với bên thứ ba nên hợp đồng đặt cọc trên bị vô hiệu.

[3] Lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu:

Việc đặt cọc và nhận cọc để thực hiện việc chuyển nhượng đất được bà L và ông H xác lập trên tinh thần tự nguyện, cả bên nhận cọc và bên đặt cọc thống nhất giao kết hợp đồng, tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà L biết đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn C, đồng thời biết đất đang trong thời hạn thuê nhưng vẫn đồng ý đặt cọc để chuyển nhượng; đối với ông H biết đất cấp cho hộ ông C và khi chưa có ý kiến thống nhất của các thành viên trong hộ mà ông vẫn thực hiện giao dịch nhận cọc.

Như vậy, cả 02 bên đều có lỗi dẫn đến Hợp đồng vô hiệu và mức độ lỗi của mỗi bên là ngang nhau. Do đó, bà L và ông H mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại xảy ra khi hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

[4] Giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc vô hiệu:

Theo thỏa thuận thì số tiền phạt cọc nếu các bên không thực hiện đúng nội dung cam kết là 100.000.000 đồng (Bên A thường gấp đôi tiền cọc, Bên B mất toàn bộ tiền cọc). Do đó, ông H phải hoàn trả lại cho bà L số tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng và phải bồi thường cho bà L số tiền phạt cọc theo tỷ lệ lỗi 50% là 50.000.000 đồng.

Như vậy, tổng cộng số tiền mà ông H phải hoàn trả lại cho bà L là: 100.000.000 đồng + 50.000.000 đồng = 150.000.000 đồng.

Từ những phân tích trên, nhận thấy cấp sơ thẩm đã xác định không đúng quan hệ tranh chấp dẫn đến giải quyết hậu quả của hợp đồng không chính xác nên phải sửa bản án sơ thẩm. Kháng cáo của các bên đương sự là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[5] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre về nội dung vụ án không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[6] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận bà L phải chịu án phí. Ông H là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Kim L.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Áp dụng khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 101, Điều 212, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 127, Điều 137, Điều 358, khoản 2 Điều 689, Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 254, khoản

2 Điều 92, Điều 157, 158, 165, 166, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án 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, lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Kim L đối với bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Văn H về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

2. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Văn H với bà Võ Kim L ngày 8/12/2015 là vô hiệu toàn bộ.

3. Buộc ông Nguyễn Văn H phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Võ Kim L số tiền nhận cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại do hợp đồng đặt cọc vô hiệu là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Tổng cộng là: 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

4. Kể từ ngày bản án 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, 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 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí:

5.1. Án phí sơ thẩm:

Bà Võ Kim L phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà L đã nộp là 5.282.000 đồng (Năm triệu hai trăm tám mươi hai nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0018131 ngày 07 tháng 8 năm 2018; 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0018132 ngày 07 tháng 8 năm 2018 và 678.000 đồng (Sáu trăm bảy mươi tám nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0019356 ngày 04 tháng 10 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bến Tre. Như vậy, bà Võ Kim L được hoàn lại số tiền chênh lệch là 5.960.000 đồng (Năm triệu chín trăm sáu mươi nghìn đồng).

Ông Nguyễn Văn H được miễn án phí.

5.2. Án phí phúc thẩm: Bà Võ Kim L phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí được nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007888 ngày 13 tháng 12 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

6. Về chi phí tố tụng:

Bà Võ Kim L phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng với số tiền là 1.493.000 đồng (Một triệu bốn trăm chín mươi ba nghìn đồng). Thực tế bà L đã nộp xong.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phạm Kim Cúa