TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 893/2017/DS-PT
Ngày: 27-9-2017
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hồng Giảng

Các Thẩm phán: Ông Lưu Trường Sanh

Bà Nguyễn Thị Thu Hằng

Thư ký phiên toà: Bà Trương Nguyễn Thu Trang - Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đào Thị Xuân Hồng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13, 20 và 27/9/2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 245/DSPT ngày 21 tháng 6 năm 2017 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do bản án sơ thẩm số 81/2017/DS-ST ngày 25/4/2017 của Tòa án nhân dân Quận 11 bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1151/2017/QĐXXPT-DS ngày 19 tháng 7 năm 2017, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: - Ông Nguyễn T, sinh năm 1965;

- Bà Trần Thị L, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ: CA đường CH, Phường x, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Thanh K, sinh năm 1986. (có mặt)

Địa chỉ: A đường TQD, Phường x, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số 009839 ngày 31/8/2014).

Địa chỉ liên lạc: Số x HTM, Phường NTB, Quận y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Minh L, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Bị đơn: - Ông Đinh Ngọc H, sinh năm 1954;

- Bà Nguyễn Thị Kim Q, sinh năm 1961.

Cùng địa chỉ: C Khu thương mại TV, đường LTK, Phường x, Quận y, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Trương Thị H, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn trình bày:

Ngày 31/5/2014, vợ chồng ông Nguyễn T và bà Trần Thị L (nguyên đơn) có ký với vợ chồng ông Đinh Ngọc H và bà Nguyễn Thị Kim Q (bị đơn) Hợp đồng chuyển nhượng số 13065/QSDĐ ngày 26/5/2011 thửa đất số 43 và 50, tờ bản đồ số 15, diện tích 5.130m^2. Thực chất đây là Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, phía bị đơn đồng ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất theo hai sổ đỏ số 13065/QSDĐ ngày 12/5/2004 (thửa đất số 43 và 50, tờ bản đồ số 15, diện tích 9.663m^2) và sổ đỏ số H04690/QSDĐ ngày 12/11/2007 (thửa đất số 56, tờ bản đồ số 15, diện tích 5.130m^2) tại ấp Bình Tiền 2, xã Đức Hòa Hạ, tỉnh Long An cho nguyên đơn với giá chuyển nhượng là 30.000.000.000 (ba mươi tỷ đồng). Đồng thời, bị đơn cam đoan với ông T, bà L rằng các lô đất chuyển nhượng nêu trên hiện không bị thế chấp, bảo lãnh, góp vốn, không bị quy hoạch hoặc giải tỏa.

Sau khi ký hợp đồng, nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng vào ngày 26/5/2011 và ngày 06/6/2011. Sau đó, đưa cọc tiếp cho bị đơn số tiền 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng vào ngày 29/7/2011.

Tuy nhiên, khi phía nguyên đơn sắp xếp thời gian để ký với phía bị đơn hợp đồng công chứng về việc chuyển nhượng 2 khu đất nêu trên thì phát hiện 2 khu đất này đang nằm trong phạm vi quy hoạch cụm công nghiệp do Công ty Cổ phần Lý Khương làm chủ đầu tư. Sau đó, hai bên ký Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2011 với nội dung chính: Hai bên chờ xóa quy hoạch để ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng với thời gian chờ là 06 tháng đến ngày 26/01/2012. Trường hợp nhà nước quy hoạch vĩnh viễn hoặc sau 06 tháng vẫn chưa xóa quy hoạch, phía nguyên đơn có quyền không mua nữa hoặc tiếp tục chờ xóa quy hoạch sẽ công chứng và thanh toán như trên. Trường hợp không mua nữa thì phía bị đơn phải hoàn trả số tiền đã nhận là 7.000.000.000 (bảy tỷ) đồng, cộng với số tiền bằng khoản lãi 1,5%/tháng tính từ ngày 28/7/2011 đến ngày trả tiền.

Đến ngày 12/12/2013, việc mua bán đất trên hai bên thỏa thuận chấm dứt, không thực hiện nữa nên hai bên ký văn bản thỏa thuận đề ngày 12/12/2013 với nội dung bị đơn trả lại tiền 4.500.000.000 (bốn tỷ năm trăm triệu) đồng trong tổng số tiền đặt cọc là 7.000.000.000 đồng. Bên bán còn thiếu lại bên mua số tiền 2.500.000.000 đồng cùng tiền lãi của

7.000.000.000 đồng kể từ ngày 28/7/2011 đến ngày 12/12/2013 và bên bán sẽ thanh toán hết trong thời gian sớm nhất.

Tuy nhiên đến nay, việc chuyển nhượng đã chấm dứt khá lâu, phía nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu phía bị đơn thực hiện cam kết trả nhưng bị đơn vẫn không thực hiện mà mới trả thêm được 100.000.000 đồng. Do đó, nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án yêu cầu buộc bị đơn có trách nhiệm thanh toán số tiền gốc 2.500.000.000 đồng, cộng với tiền lãi 1.5%/tháng đến ngày xét xử sơ thẩm là 3.258.500.000 đồng. Tổng cộng 5.758.500.000 đồng.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa phía bị đơn – Ông Đinh Ngọc H và bà Nguyễn Thị Kim Q trình bày:

Bị đơn thừa nhận hai bên có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng đất tại Long An vào ngày 26/5/2011 với tổng giá trị là 30.000.000.000 (ba mươi tỷ) đồng, mới tiến hành ở giai đoạn đặt cọc 2 đợt là 7.000.000.000 (bảy tỷ) đồng. Sau đó dù bị đơn đã nhiều lần hối thúc nguyên đơn hoàn tất thủ tục mua bán nhưng nguyên đơn cho rằng không vay được tiền nên cố tình kéo dài đến 2 năm. Sau đó các bên thỏa thuận không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng phần đất trên nữa, nên vào ngày 12/12/2013 hai bên thống nhất viết Giấy thỏa thuận không tiếp tục tiến hành chuyển nhượng đất theo hợp đồng và Phụ lục hợp đồng kèm theo đã ký kết trước đây, bên bị đơn sẽ trả lại tiền bên nguyên đơn đã đặt cọc là 7.000.000.000 (bảy tỷ) đồng. Do chưa chuẩn bị kịp nên bị đơn sẽ thanh toán trước cho nguyên đơn số tiền 4.500.000.000 đồng, số tiền 2.500.000.000 đồng còn lại bị đơn sẽ thanh toán cho nguyên đơn trong thời hạn sớm nhất, trong đó ghi rõ: "mọi giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng đất Long An đến nay không còn giá trị...". Cùng ngày 12/12/2013 sau khi ông Nguyễn T (đại diện nguyên đơn) nhận số tiền 4.500.000.000 đồng từ ông Đinh Ngọc H (đại diện bị đơn) do tờ thỏa thuận (được lập thành 02 bản - mỗi bên giữ 1 bản) hai bên đã ký trước cùng ngày, ông T có ghi thêm dòng chữ phía dưới là: "... số tiền còn lại chưa tính lãi theo hợp đồng mua bán đất Long An ..." (tờ giấy này do nguyên đơn giữ) còn 01 bản bị đơn giữ thì ông T cũng tự ý ghi thêm dòng chữ bên dưới sau khi hai bên đã ký là: "… Đây là số tiền gốc đặt cọc phần lãi sẽ tính sau theo đúng hợp đồng mua bán…" nên nội dung của việc tự ý ghi thêm này cũng không giống với nhau hoàn toàn, ngay lúc đó bị đơn đã thể hiện sự không đồng ý với việc ông T đơn phương ghi thêm dòng chữ về việc tính lãi khi không có sự thỏa thuận của đôi bên, vì vậy chính bà L (vợ của T) có viết thêm một giấy Biên nhận khi nhận lại số tiền 4.500.000.000 đồng từ bị đơn, trong đó ghi rõ: "đã trả lại tiền cọc cho ông Nguyễn T số tiền 4.500.000.000 (bốn tỷ năm trăm triệu) đồng số tiền cọc còn lại là 2.500.000.000 (hai tỷ năm trăm triệu) đồng bên bán sẽ hoàn trả trong thời gian sớm nhất cho bên mua..." khi nhận lại số tiền trên từ bị đơn. Ngoài ra không có thỏa thuận gì thêm khác. Như vậy, rõ ràng nguyên đơn đã có thủ đoạn gian dối khi đơn phương tự ghi thêm dòng chữ bên dưới về việc tính lãi thêm đối với số tiền hiện bên bị đơn còn giữ là 2.500.000.000 (hai tỷ năm trăm triệu) đồng mà không được sự đồng ý của bị đơn, và trong giấy Biên nhận được nguyên đơn ghi sau này cũng không thể hiện việc bị đơn

chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán vì không ghi cụ thể thời hạn trả, chỉ thể hiện việc hai bên thỏa thuận: "sẽ hoàn trả trong thời gian sớm nhất".

Về lãi suất: Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, bởi lẽ bị đơn không vi phạm Hợp đồng chuyển nhượng hay đặt cọc cũng như Phụ lục hợp đồng. Các hợp đồng này đã được hai bên thỏa thuận chấm dứt vào ngày 12/12/2013 (tại phiên tòa sơ thẩm đại diện nguyên đơn cũng thừa nhận điều này). Bị đơn cũng đã trả lại gần 2/3 số tiền đặt cọc cho nguyên đơn là 4.5000.0000 đồng ngay sau khi hai bên thỏa thuận không tiếp tục thực hiện hợp đồng trên, còn lại số tiền 2.500.000.000 (hai tỷ năm trăm triệu) đồng. Sau đó vào ngày 24/01/2014 bị đơn trả thêm cho nguyên đơn số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng thì nguyên đơn khởi kiện.

Nay bị đơn vẫn có thiện chí trả lại cho nguyên đơn số tiền còn giữ là 2.400.000.000 (hai tỷ bốn trăm triệu) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ngoài ra không đồng ý trả lãi vì phía bị đơn không vi phạm hợp đồng cũng như đây không phải là giao dịch vay mượn giữa nguyên đơn và bị đơn nên không thể phát sinh lãi suất.

Bản án sơ thẩm số 81/2017/DS-ST ngày 25/4/2017 của Tòa án nhân dân Quận 11 quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 668 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 164; Điều 256; Điều 305 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và căn cứ vào Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn T, bà Trần Thị L.

2. Buộc ông Đinh Ngọc H và bà Nguyễn Thị Kim Q phải trả cho ông Nguyễn T, bà Trần Thị L số tiền 2.400.000.000 (hai tỷ bốn trăm triệu) đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Các bên đương sự thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày ông Nguyễn T, bà Trần Thị L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Đinh Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim Q không trả cho ông T, bà L số tiền trên thì bị đơn còn phải trả thêm cho ông T, bà L tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

3. Không chấp nhận yêu cầu tính lãi suất của ông Nguyễn T, bà Trần Thị L, cụ thể:

Tiền lãi từ ngày 28/7/2011 (ngày ký Hợp đồng chuyển nhượng đất) đến ngày 12/12/2013 trên số tiền 7.000.000.000 (bảy tỷ) đồng x 1.5%/tháng tính đến ngày thanh toán 4.500.000.000 (bốn tỷ năm trăm triệu) đồng là: 2.996.000.000 (hai tỷ chín trăm chín mươi sáu triệu) đồng.

Tiền lãi ngày 12/12/2013 đến ngày 24/01/2014 trên số tiền 2.500.000.000 (hai tỷ năm trăm triệu) đồng x 1.5%/tháng là: 53.749.999 (năm mươi ba triệu bảy trăm bốn mươi chín nghìn chín trăm chín mươi chín) đồng.

Tiền lãi 25/01/2014 đến ngày xét xử sơ thẩm 25/4/2017 trên số tiền 2.400.000.000 (hai tỷ bốn trăm triệu) đồng x 1.5%/tháng là: 1.404.000.000 (một tỷ bốn trăm lẻ bốn triệu) đồng.

Về án phí: Ông Đinh Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận là 80.000.000 (tám mươi triệu) đồng.

Ông Nguyễn T, bà Trần Thị L phải chịu tiền án phí do yêu cầu không được chấp nhận là 112.453.750 (một trăm mười hai triệu bốn trăm năm mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi) đồng, được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 48.585.000 (bốn mươi tám triệu năm trăm tám mươi lăm nghìn) đồng do ông T, bà L đã nộp theo Biên lai thu số AC/2011/09843 ngày 24/6/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11. Ông T, bà L còn phải nộp thêm số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 63.868.750 (sáu mươi ba triệu tám trăm sáu mươi tám nghìn bảy trăm năm mươi) đồng.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, về quyền và nghĩa vụ của đương sự trong giai đoạn thi hành án.

Ngày 04/5/2017, nguyên đơn là ông Nguyễn T và bà Trần Thị L có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số 81/2017/DS-ST ngày 25/4/2017 của Tòa án nhân dân Quận 11 liên quan đến số tiền lãi không được chấp nhận. Lý do và yêu cầu kháng cáo: Theo giấy thỏa thuận ngày 12/12/2013, các bên thống nhất rằng số tiền còn lại chưa tính lãi theo hợp đồng mua bán đất ở Long An và ông H đã trực tiếp ký. Yêu cầu tính lãi suất đối với số tiền 7.000.000.000 đồng từ lúc vợ chồng ông H nhận tiền cho tới ngày hoàn trả với lãi suất thỏa thuận 1,5%/tháng. Ngày chấm dứt hợp đồng là ngày 12/12/2013 nhưng vợ chồng ông H không hoàn trả tiền nên phải chịu lãi suất chậm trả (tiền lãi chậm trả, thỏa thuận lãi suất là 1,5%/tháng).

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn trình bày: Đề nghị xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là hợp đồng đặt cọc, không phải là đòi lại tài sản. Ý chí của nguyên đơn là vẫn muốn thực hiện việc mua bán nên mới thỏa thuận nội dung như phụ lục hợp đồng, nhưng đất vẫn còn quy hoạch

nên không thực hiện ký hợp đồng được. Việc ông T viết thêm nội dung vào Giấy thỏa thuận là ý chí của ông T nên phải được công nhận. Về tờ giấy biên nhận thì chỉ mang ý nghĩa là biên nhận nhận tiền chứ không phải là một thỏa thuận khác. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện cũng như kháng cáo của nguyên đơn.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn trình bày: Về quan hệ pháp luật có tranh chấp, vì các bên đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng và phụ lục hợp đồng nên chỉ còn đòi lại tài sản. Hai bên cùng phải chịu trách nhiệm khi xác lập giao kết mà đã biết có quy hoạch. Không có yếu tố chậm trễ trong thanh toán nên không có việc tính lãi. Ông T ghi thêm vào Giấy thỏa thuận nhưng không được sự đồng ý của ông H nên không được công nhận. Đề nghị bác kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát sau khi phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án, phân tích nhận định về nội dung kháng cáo của đương sự, đã nhận xét và đề nghị như sau:

- Về tố tụng: Giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo qui định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo, do đó về hình thức là hợp lệ.

[2] Về người tham gia tố tụng trong vụ án, cấp sơ thẩm đã đưa tham gia đủ, việc tống đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, đồng thời xác định đúng về thẩm quyền giải quyết vụ án.

[3] Về quan hệ pháp luật có tranh chấp, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp tại vụ án là "Đòi lại tài sản", Hội đồng phúc thẩm xét thấy: Theo nội dung đơn khởi kiện và suốt quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền cọc còn lại là 2.400.000.000 đồng cùng với số tiền hai bên đã thỏa thuận tại Phụ lục hợp đồng, là khoản lãi suất bằng 1,5%/tháng. Đây là các điều khoản do hai bên xác lập giao dịch tại hợp đồng và phụ lục hợp đồng, nay có tranh chấp. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/5/2011 và Phụ lục hợp đồng ký ngày 29/7/2011 có nội dung thực chất là thỏa thuận về đặt cọc và thực tế mới chỉ thực hiện ở giai đoạn đặt cọc, nay có tranh chấp về việc thực hiện các điều khoản đã giao

kết tại hợp đồng và phụ lục hợp đồng này. Trong trường hợp nguyên đơn chỉ yêu cầu đối với số tiền cọc còn lại thì việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp "đòi lại tài sản" là đúng, nhưng nguyên đơn còn có có yêu cầu về số tiền lãi hai bên đã thỏa thuận ký kết tại phụ lục hợp đồng, đây không phải là yêu cầu về "lãi suất của hợp đồng vay" mà số tiền lãi này là điều khoản về phạt cọc trong hợp đồng cọc, vì vậy quan hệ pháp luật có tranh chấp phải được xác định là "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc". Việc sơ thẩm, cũng như luật sư của bị đơn cho rằng do hai bên đương sự đã thỏa thuận chấm dứt việc thực hiện hợp đồng và phụ lục hợp đồng nên chỉ còn là tranh chấp đòi lại tài sản là không đúng, bởi vì đối tượng tranh chấp tại vụ án, như đã nêu trên, là những điều khoản mà hai bên đã giao kết tại hợp đồng cọc. Tuy nhiên, những vấn đề có tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đều đã được sơ thẩm xét giải quyết theo đúng thủ tục tố tụng, vì vậy không ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp về tố tụng của đương sự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, do đó phúc thẩm chỉ cần điều chỉnh sửa lại tên quan hệ pháp luật có tranh chấp tại vụ án là "Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc" cho đúng bản chất nội dung có tranh chấp.

[4] Đối tượng hai bên tiến hành giao dịch cọc để đảm bảo ký hợp đồng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất tại ấp Bình Tiền 2, xã Đức Hòa Hạ, tỉnh Long An. Thời điểm hai bên xác lập hợp đồng, phần đất này đã có quy hoạch cụm công nghiệp do Công ty Cổ phần Lý Khương làm chủ đầu tư. Cả nguyên đơn và bị đơn đều biết việc quy hoạch này. Như vậy, mục đích giao dịch hai bên xác lập và hướng tới là việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối tượng hợp đồng là quyền sử dụng đất mà hai bên tiến hành xác lập giao dịch để chuyển nhượng nhưng đối tượng này không thể thực hiện được vì lý do khách quan do có quy hoạch, do đó hợp đồng bị vô hiệu.

[5] Khi tiến hành giao kết hợp đồng, cả hai bên đều đã biết việc diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng đang có quy hoạch, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xác định biết việc đất có quy hoạch từ 3 năm trước. Như vậy cả hai bên đều phải biết đối tượng hợp đồng không thể thực hiện được nhưng vẫn tiến hành xác lập hợp đồng, trường hợp này hai bên phải trả cho nhau những gì đã nhận và không phải bồi thường theo quy định tại khoản 2 Điều 411 Bộ luật dân sự năm 2005.

[6] Hợp đồng hai bên ký kết bị vô hiệu do đối tượng không thể thực hiện được vì lý do khách quan, nguyên đơn vẫn yêu cầu đối với phần lãi suất, là thỏa thuận phạt tại hợp đồng. Án sơ thẩm không chấp nhận phần yêu cầu này của nguyên đơn là đúng quy định pháp luật như đã viện dẫn trên. Hai bên đều đã thỏa thuận xác định chấm dứt việc thực hiện hợp đồng và thực tế bị đơn đã trả cho nguyên đơn một phần trong số tiền đặt cọc đã nhận. Như vậy trên thực tế thì hợp đồng hai bên ký đã không còn giá trị thực hiện và hai bên cũng chấm dứt thực hiện nên không cần tuyên về hợp đồng vô hiệu nữa, do đó không cần thiết phải sửa mà giữ nguyên Bản án sơ thẩm là hợp lý và vẫn đảm bảo quyền lợi của các đương sự. Vì vậy không

chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Chấp nhận ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[7] Án phí phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên ông Nguyễn T và bà Trần Thị L phải chịu án phí phúc thẩm.

[8] Những phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 668 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 2 Điều 411; Điều 305 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn T và bà Trần Thị L; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn T, bà Trần Thị L.

2. Buộc ông Đinh Ngọc H và bà Nguyễn Thị Kim Q phải trả cho ông Nguyễn T, bà Trần Thị L số tiền 2.400.000.000 (hai tỷ bốn trăm triệu) đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Các bên đương sự thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày ông Nguyễn T, bà Trần Thị L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Đinh Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim Q không trả cho ông T, bà L số tiền trên thì bị đơn còn phải trả thêm cho ông T, bà L tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

3. Không chấp nhận yêu cầu tính lãi suất của ông Nguyễn T, bà Trần Thị L, cụ thể:

Tiền lãi từ ngày 28/7/2011 (ngày ký Hợp đồng chuyển nhượng đất) đến ngày 12/12/2013 trên số tiền 7.000.000.000 (bảy tỷ) đồng x 1.5%/tháng tính đến ngày thanh toán 4.500.000.000 (bốn tỷ năm trăm triệu) đồng là: 2.996.000.000 (hai tỷ chín trăm chín mươi sáu triệu) đồng.

Tiền lãi ngày 12/12/2013 đến ngày 24/01/2014 trên số tiền 2.500.000.000 (hai tỷ năm trăm triệu) đồng x 1.5%/tháng là: 53.749.999 (năm mươi ba triệu bảy trăm bốn mươi chín nghìn chín trăm chín mươi chín) đồng.

Tiền lãi 25/01/2014 đến ngày xét xử sơ thẩm 25/4/2017 trên số tiền 2.400.000.000 (hai tỷ bốn trăm triệu) đồng x 1.5%/tháng là: 1.404.000.000 (một tỷ bốn trăm lẻ bốn triệu) đồng.

4. Về án phí: Ông Đinh Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận là 80.000.000 (tám mươi triệu) đồng.

Ông Nguyễn T, bà Trần Thị L phải chịu tiền án phí do yêu cầu không được chấp nhận là 112.453.750 (một trăm mười hai triệu bốn trăm năm mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 48.585.000 (bốn mươi tám triệu năm trăm tám mươi lăm nghìn) đồng do ông T, bà L đã nộp theo Biên lai thu số AC/2011/09843 ngày 24/6/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11. Ông T, bà L còn phải nộp thêm số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 63.868.750 (sáu mươi ba triệu tám trăm sáu mươi tám nghìn bảy trăm năm mươi) đồng.

Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn T, bà Trần Thị L mỗi người phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng (Biên lai số AG/2014/0004088 ngày 16/5/2017 và số AG/2014/0004134 ngày 31/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 11).

Trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lưu Trường Sanh **Nguyễn Thị Thu Hằng** **Phạm Hồng Giảng**

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 11;
- THADS Quận 11;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng (T.15).

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

Phạm Hồng Giảng