

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 04/2021/DS-PT  
Ngày 28-01-2021  
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phạm Thị Thu Phương.

*Các Thẩm phán:* Ông Lương Văn Hùng

Bà Trịnh Thị Thu Lan.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Huỳnh Thanh Kiệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa:** Bà Võ Thị Hồng Luyện – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 và 28 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 52/2020/TLPT-DS ngày 09 tháng 11 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 131/2020/QĐPT ngày 29 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Công ty B

Địa chỉ trụ sở chính: Phường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Thới Ngọc P – Phó Giám đốc và ông Nguyễn Mai H – nhân viên pháp chế thuộc Công ty B, theo văn bản ủy quyền số 01/2021/GUQ ngày 04/01/2021.

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1959.

Địa chỉ hộ khẩu thường trú: Thị trấn D, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

Địa chỉ liên hệ: Phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Ngô Thị Tuyết H2 – sinh năm 1962.

2. Anh Nguyễn Chánh T1 – sinh năm 1988.

### 3. Chị Nguyễn Ngô Thương T2 – sinh năm 1995.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị Tuyết H2, chị Nguyễn Ngô Thương T2: Anh Nguyễn Chánh T1 (anh T1 đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án), theo văn bản ủy quyền ngày 18/9/2020.

Cùng địa chỉ hộ khẩu thường trú: Thị trấn D, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

Cùng địa chỉ liên hệ: Phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn H1, là bị đơn trong vụ án.

Tại phiên tòa, ông Thới Ngọc P, ông Nguyễn Mai H, ông Nguyễn Văn H1 có mặt; bà Ngô Thị Tuyết H2, chị Nguyễn Ngô Thương T2, anh Nguyễn Chánh T1 vắng mặt không có lý do.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 10/6/2019, Công ty B (sau đây viết tắt là Công ty B) có ký hợp đồng đặt cọc số 68/2019/HĐĐC- BST với ông Nguyễn Văn H1 là đại diện hộ gia đình ông H1 và bà Ngô Thị Tuyết H2 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 202, tổng diện tích là 637 m<sup>2</sup> (trong đó đất ở là 100 m<sup>2</sup>, đất trồng cây hàng năm khác là 537 m<sup>2</sup>), địa chỉ thửa đất tại thị trấn D, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 072711, số vào sổ CS 01558 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 13/6/2016, giá chuyển nhượng là 3.050.000.000 đồng, đặt cọc số tiền 1.780.000.000 đồng và thỏa thuận trong vòng 03 ngày kể từ ngày Công ty B hoàn tất thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất thì Công ty B phải thanh toán đủ 100% giá trị chuyển nhượng cho ông H1, khi đó ông H1 sẽ ký các hồ sơ cần thiết để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, Công ty B có biết diện tích đất chuyển nhượng được cấp cho hộ gia đình ông H1 nhưng ông H1 cam kết là ông đã được các thành viên đồng ý và sẽ có giấy ủy quyền cho ông được phép chuyển nhượng diện tích đất cho Công ty B. Công ty B có biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của hộ gia đình ông H1 đang thế chấp tại Ngân hàng N – Chi nhánh huyện S để đảm bảo cho khoản vay trước đó của vợ chồng ông H1, bà H2. Công ty B đồng ý chuyển khoản vào số tài khoản cá nhân ông H1 số tiền 1.780.000.000 đồng vào ngày 11/6/2019 để đặt cọc và để ông H1 tiến hành xóa thế chấp tại Ngân hàng.

Vì tổng diện tích đất ở được ghi nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của hộ ông H1, bà H2 không đủ để thực hiện việc xây dựng chi nhánh nên Công ty B có thỏa thuận với ông H1 về việc ông sẽ ủy quyền cho Công ty B để thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất (từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở), sau đó mới thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Khi tiến hành thủ tục này, Công ty B đã có thay đổi ý định về diện tích chuyển

đổi nên mất thời gian hơn dự định, ông H1 có ý muốn nhận thêm tiền chuyển nhượng để thanh toán tiền nợ, nên ngày 06/8/2019 Công ty B tiếp tục chuyển vào tài khoản cá nhân của ông H1 số tiền 470.000.000 đồng.

Đến ngày 30/9/2019, Công ty B nhận được kết quả về việc đã hoàn tất thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Công ty B đã nhiều lần liên hệ với ông H1 để tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận của các bên. Tuy nhiên, ông H1 luôn cố tình trốn tránh và đưa ra ngày hẹn, đến ngày 29/10/2019 ông H1 đến văn phòng của Công ty B để làm việc, tại đây ông H1 thừa nhận lúc thực hiện các thỏa thuận trước đó đối với Công ty B, ông không thông qua ý kiến các thành viên khác trong hộ gia đình. Việc không thực hiện đúng như thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc là do lỗi trực tiếp của ông H1 vì đã không được sự đồng ý của các đồng sở hữu trong hộ gia đình nhưng vẫn tự mình xác lập giao dịch đặt cọc; mặc dù Công ty B cũng có một phần lỗi vì quá tin ông H1 sẽ thuyết phục các thành viên trong gia đình ông H1 ký giấy ủy quyền để ông H1 đại diện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Công ty B mới ký hợp đồng đặt cọc với ông H1. Đến nay hộ gia đình ông H1, bà H2 chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty B.

Do đó, Công ty B yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, buộc ông H1, bà H2 phải có nghĩa vụ trả lại số tiền 1.520.000.000 đồng nhận đặt cọc ngày 11/6/2019 là khoản tiền ông H1 sử dụng để trả khoản nợ chung tại Ngân hàng N – chi nhánh huyện S; buộc cá nhân ông H1 trả lại số tiền 260.000.000 đồng nhận ngày 11/6/2019 và 470.000.000 đồng nhận ngày 06/8/2019; buộc các thành viên trong hộ gia đình ông H1, bà H2 phải hoàn trả lại chi phí mà Công ty B chi trả chuyển đổi mục đích sử dụng đất thêm 150 m<sup>2</sup> đất ở với số tiền là 71.175.000 đồng và yêu cầu trả tiền lãi 8%/năm trên số tiền ông H1, bà H2 đã nhận, cụ thể: Vợ chồng ông H1 và bà H2 phải trả lãi của số tiền 1.520.000.000 đồng nhận từ ngày 11/6/2019 đến ngày 24/9/2020:  $(1.520.000.000 \text{ đồng} \times 8\%/\text{năm} \times 471 \text{ ngày})/365 \text{ ngày} = 156.913.972 \text{ đồng}$ ; ông H1 phải trả lãi của số tiền 260.000.000 đồng nhận từ ngày 11/6/2019 đến ngày 24/9/2020:  $(260.000.000 \text{ đồng} \times 8\%/\text{năm} \times 471 \text{ ngày})/365 \text{ ngày} = 26.840.547 \text{ đồng}$  và số tiền lãi của số tiền 470.000.000 đồng nhận từ ngày 06/8/2019 đến ngày 24/9/2020:  $(470.000.000 \text{ đồng} \times 8\%/\text{năm} \times 415 \text{ ngày})/365 \text{ ngày} = 42.750.684 \text{ đồng}$ . Như vậy, vợ chồng ông Nguyễn Văn H1 và bà Ngô Thị Tuyết H2 phải trả cho Công ty B số tiền đã nhận cọc, tiền lãi và tiền thuê chuyển đổi mục đích sử dụng đất (35.587.500 đồng) là 1.712.500.500 đồng; ông Nguyễn Văn H1 phải trả riêng cho Công ty B số tiền đã nhận cọc, tiền ứng trước và tiền lãi là 799.076.163 đồng; anh Nguyễn Chánh T1 và chị Nguyễn Ngô Thương T2 mỗi người phải trả lại cho Công ty B số tiền thuê chuyển đổi mục đích sử dụng đất là 17.793.750 đồng.

*Theo các bản tự khai ngày 12/5/2020 và ngày 14/5/2020, các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn H1 trình bày:*

Ông Nguyễn Văn H1 thống nhất như phần trình bày của đại diện Công ty B (sau đây viết tắt là Công ty B) về việc có ký với nhau hợp đồng đặt cọc số 68/2019/HDDC-BST ngày 10/6/2019 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 202, diện tích 637 m<sup>2</sup> tọa lạc tại thị trấn D, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi; ông H1 công nhận đã nhận số tiền 1.780.000.000 đồng vào ngày 11/6/2019 và số tiền 470.000.000 đồng ngày 06/8/2019 của Công ty B. Ngoài ra, ông H1 công nhận Công ty B có nộp thuế chuyển đổi mục đích sử dụng đất với số tiền 71.175.000 đồng. Sau khi nhận tiền của Công ty B, ông H1 đã sử dụng 1.520.000.000 đồng để trả nợ tại Ngân hàng N – Chi nhánh huyện S là khoản nợ chung giữa ông và bà Ngô Thị Tuyết H2, số tiền còn lại ông H1 dùng để trả các khoản nợ khác. Trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc với Công ty B, ông H1 đã giao bản photocopy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty B và đại diện Công ty B có đến xem xét diện tích đất của ông H1, sau đó có báo ông để ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất nêu trên; trước khi ký hợp đồng đặt cọc thì bên Công ty B đã biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 202 được cấp cho hộ gia đình ông H1 nhưng vẫn đồng ý ký hợp đồng đặt cọc, Công ty B có yêu cầu ông H1 cam kết sẽ thuyết phục các thành viên trong hộ gia đình ông ký giấy ủy quyền để ông H1 thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thời gian qua ông H1 đã cố gắng thuyết phục vợ và các con ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty B nhưng vẫn không đồng ý.

Nay ông H1 đồng ý trả lại số tiền đã nhận, tiền thuế chuyển đổi mục đích sử dụng đất cho Công ty B, không chấp nhận yêu cầu của Công ty B về việc trả lãi suất trên số tiền ông H1 đã nhận và đề nghị Tòa án xem xét hợp đồng đặt cọc theo pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Chánh T1, bà Ngô Thị Tuyết H2 và chị Nguyễn Ngô Thương T2 (bà H2, chị T2 ủy quyền tham gia tố tụng cho anh T1) trình bày:*

Vào tháng 6/2019, việc bố anh Nguyễn Chánh T1 là ông Nguyễn Văn H1 tự ý ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với đất được cấp cho hộ gia đình với Công ty B (sau đây viết tắt là Công ty B) mà không được sự đồng ý của các thành viên trong gia đình. Việc thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc giữa bố anh T1 và Công ty B như thế nào thì anh T1, em gái và mẹ anh T1 đều không biết. Nay Công ty B yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, buộc bà H2 có nghĩa vụ cùng ông H1 trả lại số tiền 1.520.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 11/6/2019 đến ngày xét xử với lãi suất 8%/năm, đồng thời yêu cầu các thành viên trả lại tiền thuế chuyển đổi mục đích quyền sử dụng đất, anh T1 đồng ý trả lại tiền cho Công ty B sau khi bán đất, đối với lãi suất không đồng ý.

*Bản án dân sự số 01/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện S quyết định:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty B.

1.1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc số 68/2019/HĐĐC-BST ngày 10/6/2019 giữa Công ty B và ông Nguyễn Văn H1 là vô hiệu.

1.2. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H1 và bà Ngô Thị Tuyết H2 phải trả cho Công ty B số tiền 1.712.501.472 đồng; buộc ông Nguyễn Văn H1 phải trả cho Công ty B số tiền 799.591.231 đồng; buộc anh Nguyễn Chánh T1 phải trả lại cho Công ty B số tiền 17.793.750 đồng và chị Nguyễn Ngô Thương T2 phải trả lại cho Công ty B số tiền 17.793.750 đồng.

Buộc Công ty B giao trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 072711, số vào sổ CS 01558 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 13/6/2016 cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn H1 và bà Ngô Thị Tuyết H2.

## 2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H1 và bà Ngô Thị Tuyết H2 phải chịu 7.845.700 đồng án phí; buộc ông Nguyễn Văn H1 phải chịu 3.779.561 đồng án phí.

- Hoàn trả lại cho Công ty B số tiền tạm ứng án phí 57.828.808 đồng theo Biên lai thu số AA/2018/0001692 ngày 29/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện S.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo.

*Ngày 07 tháng 10 năm 2020, ông Nguyễn Văn H1 kháng cáo với nội dung:* Không chấp nhận trả tiền lãi đối với số tiền hợp đồng đặt cọc và tiền lãi đối với số tiền cho mượn, tiền án phí sơ thẩm mỗi bên chịu 50%.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H1 nộp đơn xin miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm; đồng thời, ông H1 xin rút nội dung kháng cáo tiền án phí sơ thẩm mỗi bên chịu 50%.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa:*

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Chánh T1, bà Ngô Thị Tuyết H2 và chị Nguyễn Ngô Thương T2 không thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến công khai tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn H1 về phần lãi suất, cụ thể buộc ông H1, bà H2 phải bồi thường thiệt hại cho Công ty B từ ngày 09/11/2019 đến ngày Tòa án cấp sơ thẩm xét xử, với lãi suất 8%/năm đối với số tiền 1.520.000.000 đồng; ông H1 phải bồi thường thiệt hại cho Công ty B từ ngày 09/11/2019 đến ngày Tòa án cấp sơ thẩm xét xử, với lãi suất 8%/năm trên số tiền 730.000.000 đồng ông H1 sử dụng riêng.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông H1 về việc chịu 35.587.500 đồng tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất mà Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc anh T1, chị T2 phải trả cho Công ty B.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo ông H1 đã rút.

Miễn tiền án phí dân sự cho ông H1 vì ông H1 là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn. Buộc bà H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về tố tụng:

[1.1] Anh Nguyễn Chánh T1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị Tuyết H2, chị Nguyễn Ngô Thương T2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn H1 xin rút nội dung kháng cáo về phần tiền án phí sơ thẩm mỗi bên chịu 50%. Căn cứ khoản 3 Điều 284, điểm c khoản 1 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo này.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn H1 về việc không chấp nhận trả tiền lãi đối với số tiền đặt cọc và số tiền lãi được cho mượn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Công ty B (sau đây viết tắt là Công ty B) và ông Nguyễn Văn H1 ký Hợp đồng đặt cọc số 68/2019/HĐĐC-BST ngày 10/6/2019, để đặt cọc thửa đất số 202, tờ bản đồ số: Trích đo địa chính, diện tích 637 m<sup>2</sup> (trong đó đất ở 100 m<sup>2</sup>, đất trồng cây hàng năm khác 537 m<sup>2</sup>), tại thị trấn D, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi, thửa đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CĐ 072711, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 01558, ngày 13/6/2016; giá chuyển nhượng thửa đất là 3.050.000.000 đồng, Công ty B đặt cọc trước số tiền 1.780.000.000 đồng. Ngày 10/6/2019, Công ty B chuyển vào tài khoản của ông H1 tại Ngân hàng N – chi nhánh huyện S 1.780.000.000 đồng. Ngày 06/8/2019, Công ty B chuyển tiếp số tiền 470.000.000 đồng vào tài khoản cá nhân ông H1 theo yêu cầu của ông H1. Ngày 30/9/2019, Công ty B nhận kết quả về việc đã hoàn tất chuyển đổi mục đích sử dụng đất, Công ty B đã đóng thuế chuyển đổi mục đích sử dụng đất với số tiền 71.175.000 đồng. Ông H1 thông nhất những nội dung Công ty B đã trình bày về quá trình thỏa thuận và ký Hợp đồng đặt cọc số 68/2019/HĐĐC-BST ngày 10/6/2019, để chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 202, tờ bản đồ trích đo địa chính, tại thị trấn D; số tiền Công ty B đã chuyển khoản 02 lần là 2.250.000.000 đồng; thuế chuyển đổi mục đích sử dụng đất với số tiền 71.175.000 đồng.

[2.2] Xét nguồn gốc thửa đất số 202, tờ bản đồ trích đo địa chính, tại thị trấn D, Hội đồng xét xử thấy rằng: Nguồn gốc thửa đất số 202 là của ông H1, bà H2 nhận chuyển nhượng năm 2009 từ ông Đinh Công T3, ông Đinh Văn K, bà Đinh Thị S (Bút lục từ 78 đến 137). Mặc dù Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CĐ 072711, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 01558 ngày cấp 13/6/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ghi “*Hộ ông Nguyễn Văn H1 và bà Ngô Thị Tuyết H2*” (Bút lục 23, 24), nhưng toàn bộ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2009 đến năm 2016 liên quan đến thửa đất số 202 mà Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi – chi nhánh huyện S cung cấp, chỉ thể hiện ông H1, bà H2 là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; anh T1, chị T2 không phải là người cùng nhận chuyển nhượng, nên thửa đất số 202, tờ bản đồ trích đo địa chính, thị trấn D là tài sản chung của ông H1, bà H2 theo quy định tại Điều 33, Điều 34 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014, Điều 213 Bộ luật dân sự năm 2015, không phải là tài sản chung của hộ gia đình như Tòa án cấp sơ thẩm nhận định.

[2.3] Ngày 10/6/2019, Công ty B và ông H1 ký Hợp đồng đặt cọc số 68/2019/HĐĐC-BST. Tại thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc cả hai bên tham gia ký đều biết thửa đất số 202 là tài sản chung của ông H1, bà H2. Việc ông H1 tự ý định đoạt tài sản chung của vợ chồng khi chưa được sự đồng ý hay ủy quyền của bà H2 là vi phạm quy định tại Điều 123, Điều 407 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.4] Tại khoản 3.3 và khoản 3.10 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc số 68/2019/HĐĐC-BST có nội dung “*Bên A cam kết những người đồng sở hữu nếu có đối với BĐS nêu trên nếu không ký trong thỏa thuận này*”, “*Bên A cam kết sẽ giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho Bên B kể từ khi xóa thế chấp*”. Như vậy, Công ty B biết được quyền sử dụng thửa đất số 202 là tài sản chung của ông H1, bà H2, nhưng vẫn giao kết hợp đồng với riêng ông H1 là vi phạm pháp luật. Do đó, Hợp đồng đặt cọc số 68/2019/HĐĐC-BST ngày 10/6/2019 bị vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015. Khi Hợp đồng vô hiệu thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, tuy nhiên ông H1, bà H2 không trả lại số tiền 1.520.000.000 đồng và bản thân ông H1 không trả số tiền 730.000.000 đồng đã nhận cho Công ty B.

[2.5] Ông H1 xác nhận ngày 11/6/2019 Công ty B chuyển tiền đặt cọc 1.780.000.000 đồng, ông H1 đã dùng số tiền 1.520.000.000 đồng trả nợ chung của ông H1, bà H2 tại Ngân hàng N. Đối với số tiền 470.000.000 đồng chuyển ngày 06/8/2019, Công ty B cho rằng đây là số tiền Công ty trả tiếp để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo yêu cầu của ông H1; còn ông H1 cho rằng số tiền 470.000.000 đồng Công ty B cho ông mượn, Hội đồng xét xử thấy rằng: Giữa Công ty B và ông H1 chỉ có một giao dịch đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền giao cọc đã xong, nên trên cơ sở yêu cầu của ông H1, kèm mong muốn ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên Công ty B đã chuyển trả tiếp 470.000.000 đồng cho ông H1. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, Tòa án cấp sơ thẩm đã

buộc ông H1 và bà H2 phải trả cho Công ty B 1.520.000.000 đồng; ông H1 phải trả 730.000.000 đồng; ông H1, bà H2 mỗi người phải trả 17.793.750 đồng tiền thuế chuyển đổi mục đích sử dụng đất là phù hợp và đúng pháp luật. Các nội dung này ông H1, bà H2 không kháng cáo, nên căn cứ Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.6] Anh Nguyễn Chánh T1, chị Nguyễn Ngô Thương T2 không kháng cáo nội dung mỗi người phải trả cho Công ty B 17.793.750 đồng tiền thuế chuyển đổi mục đích sử dụng thửa đất 202, tờ bản đồ trích đo địa chính, thị trấn D. Tuy nhiên, như Hội đồng xét xử đã phân tích, nhận định trên và căn cứ khoản 1 Điều 102, khoản 1 Điều 212 Bộ luật dân sự năm 2015, thì anh T1, chị T2 không phải là người có đồng chủ quyền sử dụng thửa đất 202 này, nên anh T1, chị T2 không phải trả tiền thuế chuyển đổi mục đích sử dụng đất cho Công ty B. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H1 tự nguyện đồng ý trả 35.587.500 đồng tiền thuế chuyển đổi mục đích sử dụng đất mà Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc anh T1, chị T2 phải trả cho Công ty B; đại diện hợp pháp của Công ty B cũng chấp nhận, đồng ý để ông H1 trả số tiền này. Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận việc thay đổi yêu cầu người phải trả tiền thuế chuyển đổi mục đích sử dụng đất của Công ty B và sự tự nguyện trả 35.587.500 đồng của ông H1.

[2.7] Như Hội đồng xét xử đã phân tích, nhận định, Hợp đồng đặt cọc số 68/2019/HĐĐC-BST ngày 10/6/2019 được ký giữa Công ty B và ông H1 vô hiệu ngay tại thời điểm xác lập hợp đồng. Tuy nhiên, tại khoản 3.6 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận nghĩa vụ của ông H1 phải chịu phạt cọc 300% và “*phải bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế (nếu có) cho bên B*”. Tại Biên bản làm việc ngày 29/10/2019 (Bút lục 20) ông H1 cam kết sẽ bồi thường toàn bộ thiệt hại cho Công ty B sau 10 ngày kể từ ngày lập biên bản, nếu ông H1 không thực hiện các cam kết trong Hợp đồng, Hội đồng xét xử xét thấy: Thỏa thuận tại Biên bản ngày 29/10/2019 là thỏa thuận tự nguyện của ông H1, sau thời điểm cả 02 bên ký Hợp đồng đặt cọc số 68/2019/HĐĐC-BST và biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có khả năng không thực hiện được. Như vậy theo quy định tại các Điều 351, 353, 356, 357 Bộ luật dân sự năm 2015, thì kể từ ngày 09/11/2019 ông H1, bà H2 có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận của Công ty B là 1.520.000.000 đồng và bản thân ông H1 cũng phải trả lại cho Công ty B số tiền 730.000.000 đồng kể từ thời điểm này. Nhưng do ông H1, bà H2 không trả tiền cho Công ty B, nên ông H1, bà H2 phải bồi thường thiệt hại cho Công ty B do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, là phải trả lãi chậm trả. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H1, bà H2 phải trả tiền lãi trên số tiền 1.520.000.000 đồng và ông H1 phải trả tiền lãi trên số tiền 730.000.000 đồng là đúng pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thời điểm bắt đầu tính tiền lãi chậm trả là ngày 11/6/2019 (đối với số tiền 1.520.000.000 đồng) và ngày 06/8/2019 (đối với số tiền 470.000.000 đồng) là không chính xác, mà thời gian bắt đầu tính tiền lãi chậm trả phải được tính từ ngày ông H1, bà H2 vi phạm nghĩa vụ trả nợ ngày 09/11/2019 cho đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 24/9/2020).

[2.8] Theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 thì ông H1, bà H2 phải trả tiền lãi với lãi suất 10%/năm, tuy nhiên Công ty B chỉ yêu cầu trả

với lãi suất 8%/năm là thấp hơn so với lãi suất quy định của pháp luật và lãi suất ông H1, bà H2 phải trả cho Ngân hàng N (từ 9% đến 9,5%/ năm) đây là điều có lợi cho ông H1, bà H2. Nên việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Công ty B, buộc ông H1, bà H2 phải trả cho Công ty B tiền lãi chậm trả với lãi suất 8%/năm là đúng quy định tại các Điều 351, 356, 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.9] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông H1, quyết định sửa Bản án sơ thẩm về phần xác định thời gian bắt đầu tính tiền lãi chậm trả từ ngày 09/11/2019 đến ngày 24/9/2019 (ngày Tòa án cấp sơ thẩm xét xử) và tính lại tiền lãi chậm trả, cụ thể:

[2.9.1] Số tiền lãi ông H1, bà H2 phải trả cho Công ty B là 1.520.000.000 đồng x 8%/năm x 10 tháng 16 ngày = 106.663.744 đồng.

Tổng cộng ông H1, bà H2 phải trả cho Công ty B 1.520.000.000 đồng + 106.663.744 đồng + 35.587.500 đồng = 1.662.251.244 đồng.

[2.9.2] Số tiền lãi ông H1 phải trả là 730.000.000 đồng x 8%/năm x 10 tháng 16 ngày = 51.226.667 đồng.

Tổng cộng ông H1 phải trả cho Công ty B 730.000.000 đồng + 51.226.667 đồng + 35.587.500 đồng = 818.814.167 đồng.

[2.9.3] Không chấp nhận yêu cầu của Công ty B đối với số tiền lãi chậm trả 66.614.792 đồng.

[3] Do sửa bản án sơ thẩm về phần tiền lãi chậm trả, nên án phí dân sự sơ thẩm được tính lại như sau:

[3.1] Buộc ông H1 và bà H2 phải trả lại cho Công ty B số tiền 1.662.251.244 đồng, nên ông H1 và bà H2 cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 36.000.000 đồng + [(1.662.251.244 đồng – 800.000.000 đồng) x 3%] = 61.867.537 đồng (làm tròn số là 61.868.000 đồng); ông H1, bà H2 mỗi người phải chịu 30.934.000 đồng.

[3.2] Buộc ông H1 phải trả lại cho Công ty B số tiền 818.814.167 đồng, nên ông H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 36.000.000 đồng + [(818.814.167 đồng – 800.000.000 đồng) x 3%] = 36.564.425 đồng.

Tổng cộng ông H1 phải chịu án 30.934.000 đồng + 36.564.425 đồng = 67.498.425 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H1 có đơn xin miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm, Hội đồng xét xử thấy rằng ông H1 là người cao tuổi, theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội nên Hội đồng xét xử miễn cho ông H1 không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2] Do không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 66.614.792 đồng lãi chậm trả, nên Công ty B phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận là: 66.614.792 đồng x 5% =

3.330.739 đồng (làm tròn số là 3.330.700 đồng), nhưng được khấu trừ vào 57.828.808 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0001692 ngày 29/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện S, tỉnh Quảng Ngãi. Hoàn trả cho Công ty B 54.498.108 đồng còn lại.

[4] Do chấp nhận một phần kháng cáo, sửa Bản án sơ thẩm nên ông H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông H1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu số AA/2018/0001733 ngày 13/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện S.

[5] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 148, khoản 3 Điều 284, điểm c khoản 1 Điều 289, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 123, 131, 351, 356, 357, 407 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 37, Điều 45 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; điểm d khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn H1 về phần tiền án phí sơ thẩm mỗi bên chịu 50%;

- Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn H1;

- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Quảng Ngãi;

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty B.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc số 68/2019/HĐĐC-BST ngày 10/6/2019 giữa Công ty B và ông Nguyễn Văn H1, vô hiệu.

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn H1 và bà Ngô Thị Tuyết H2 phải trả cho Công ty B số tiền 1.662.251.244 đồng (*Một tỷ, sáu trăm sáu mươi hai triệu, hai trăm năm mươi một ngàn, hai trăm bốn mươi bốn đồng*).

1.3. Buộc ông Nguyễn Văn H1 phải trả cho Công ty B số tiền 818.814.167 đồng (*Tám trăm mười tám triệu, tám trăm mười bốn ngàn, một trăm sáu mươi bảy đồng*).

2. Buộc Công ty B giao trả lại cho ông Nguyễn Văn H1, bà Ngô Thị Tuyết H2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CD 072711, sổ vào sổ cấp giấy chứng

nhận CS 01558 ngày 13/6/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H1 và bà Ngô Thị Tuyết H2.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty B với số tiền 66.614.792 đồng (*Sáu mươi sáu triệu, sáu trăm mười bốn ngàn, bảy trăm chín mươi hai đồng*).

4. Về án phí dân sự:

4.1. Ông Nguyễn Văn H1 được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Bà Ngô Thị Tuyết H2 phải chịu 30.934.000 đồng (*Ba mươi triệu, chín trăm ba mươi bốn ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4.3. Công ty B phải chịu 3.330.700 đồng (*Ba triệu, ba trăm ba mươi ngàn, bảy trăm đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào 57.828.808 đồng (*Năm mươi bảy triệu, tám trăm hai mươi tám ngàn, tám trăm lẻ tám đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0001692 ngày 29/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện S, tỉnh Quảng Ngãi. Hoàn trả cho Công ty B 54.498.108 đồng (*Năm mươi bốn triệu, bốn trăm chín mươi tám ngàn, một trăm lẻ tám đồng*) còn lại.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H1 không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H1 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0001733 ngày 13/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

*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, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.*

*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 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, 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.*

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Chi cục THADS huyện S;
- TAND huyện S;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

**Phạm Thị Thu Phương**