

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 433/2020/DS-PT
Ngày: 15-12-2020
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Văn Uẩn.

Các Thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Thiện Tâm

2. Ông Lê Minh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Đan Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:

Bà Đặng Thị Cẩm Chi – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 462/2020/TLPT-DS ngày 20/10/2020 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2020/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 470/2020/QĐ-PT ngày 09/11/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Huỳnh L, sinh năm 1948.

Địa chỉ: Ấp 7, xã N, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Số 49, Đường N, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An. (Văn bản ủy quyền ngày 17/12/2019).

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Thu V, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Ấp 7, xã N, huyện B, tỉnh Long An.

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

3.1. Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1956.

Địa chỉ cư trú: Ấp 7, xã N, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Ông Võ Văn U, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Số 201, Đường T, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Văn bản ủy quyền ngày 25/11/2020).

3.2. Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Ấp 7, xã N, huyện B, tỉnh Long An.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn là ông Nguyễn Huỳnh L.

(Ông T, bà V, ông H, ông U có mặt, bà N có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Huỳnh L và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ngày 02/3/2018, ông Nguyễn Huỳnh L và bà Trần Thị Thu V (bà V là vợ của ông Huỳnh Văn H) làm “Giấy đặt cọc”, thỏa thuận với nội dung: Bà Trần Thị Thu V đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 142, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.598m², loại đất thổ vườn, tọa lạc tại ấp 7, xã N, huyện B, tỉnh Long An, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 529059 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức cấp ngày 04/02/2015 (do ông Huỳnh Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); giá tiền: 1.000.000.000 đồng; tiền đặt cọc 265.000.000 đồng, còn lại số tiền 735.000.000 đồng sau khi bà V làm xong thủ tục sang tên cho ông L sẽ trả đủ, thời gian làm thủ tục chậm nhất là 06 tháng tính từ ngày đặt cọc (ông L đặt cọc cho bà V số tiền 265.000.000 đồng ngay ngày 02/3/2018). Trong vòng 06 tháng, bên bà V phải làm xong thủ tục sang tên cho ông L. Nếu bên bà V không bán, không làm thủ tục sang tên thì phải bồi thường cho ông L gấp đôi số tiền đặt cọc. Nếu ông L không mua, không trả đủ số tiền sẽ mất tiền cọc. Bà V đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L giữ.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, quá 06 tháng mà bên bà V không liên lạc gì với ông L để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Qua thông tin ông L được biết do bà V có nhiều khoản nợ không có khả năng thanh toán, các chủ nợ đã khởi kiện bà V để yêu cầu trả nợ nên các chủ nợ không đồng ý cho bà V tiếp tục sang nhượng đất cho ông L.

Tại đơn khởi kiện ngày 12/12/2019, ông L khởi kiện yêu cầu hủy giấy đặt cọc sang nhượng đất ngày 02/3/2018, buộc bà V phải hoàn trả cho ông L số tiền đặt cọc là 265.000.000 đồng và số tiền phạt cọc do vi phạm cam kết mà hai bên đã thỏa thuận là 265.000.000 đồng, tổng cộng là 530.000.000 đồng. Sau đó ông L thay đổi yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu bà V và ông H phải liên đới hoàn trả cho ông L số tiền đặt cọc và phạt cọc, tổng cộng là 530.000.000đ. Sau khi bà V, ông H thanh toán đầy đủ cho ông L số tiền trên thì ông L sẽ hoàn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V, ông H.

Bị đơn bà Trần Thị Thu V trình bày:

Năm 2016 bà có vay của ông Nguyễn Huỳnh L số tiền 500.000.000 đồng, khi vay có làm giấy vay tiền do ông L viết và hiện giấy tờ trên ông L đang giữ, bà không giữ. Khoảng tháng 10/2019, bà đã trả cho ông L số tiền 280.000.000 đồng. Khoảng một tháng sau bà có mượn thêm ông L số tiền 40.000.000 đồng nên tổng số tiền bà còn nợ lại ông L là 260.000.000 đồng. Cộng thêm tiền lãi thì hiện nay bà còn thiếu ông L 265.000.000 đồng.

Sau đó ông L có kêu bà đến và ký vào “Giấy đặt cọc sang nhượng đất ngày 02/3/2018”, thỏa thuận tính lãi 1.500.000 đồng/tháng nên bà đồng ý ký vào giấy đặt cọc nêu trên. Bà xác nhận chữ ký và chữ viết mang tên Trần Thị Thu V, dấu lăn tay là của bà, nhưng nội dung trong giấy trên bà không đọc và cũng không có ý định bán đất cho ông L.

Sau khi phát hiện bà đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L giữ để vay tiền thì ông Huỳnh Văn H có đến cơ quan Công an trình báo, Tòa án đề khởi kiện nhưng do không bổ sung được tài liệu, chứng cứ nên không được thụ lý giải quyết. Sau đó, ông H đến nhà ông L để nói chuyện thì bà N vợ ông L thỏa thuận sẽ giảm cho bà V số tiền nợ 65.000.000 đồng và đồng ý cho bà trả dần mỗi tháng 5.000.000 đồng cho đến khi hết số nợ 200.000.000 đồng. Bà đã đóng tiền cho bà N và đã đóng được hai kỳ, số tiền 10.000.000 đồng. Khi vay tiền bà không cho ông H biết, mục đích của việc vay tiền là để chơi hụi, trả nợ hụi, trả lãi các khoản vay do bà V chơi nhiều dây hụi và vay tiền nhiều nơi.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông L, bà chỉ đồng ý trả cho ông L số tiền 200.000.000 đồng theo phương thức mỗi tháng trả 5.000.000 đồng kể từ xét xử cho đến khi hết số nợ trên, khấu trừ số tiền 10.000.000 đồng bà đã trả cho bà Nguyễn Thị Kim N (vợ ông L). Hiện Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 142 nêu trên ông L đang giữ, bà yêu cầu ông L phải hoàn trả lại cho bà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn H và người đại diện theo ủy quyền là ông Võ Văn U trình bày:

Ông H và bà Trần Thị Thu V là vợ chồng. Ông H là chủ sử dụng thửa đất số 142 nêu trên. Việc bà V ký tên vào giấy đặt cọc ngày 02/3/2018 ông H không biết. Ông chỉ biết bà V còn nợ ông L số tiền 200.000.000 đồng và thỏa thuận hàng tháng sẽ trả cho ông L số tiền 5.000.000 đồng cho đến khi hết nợ.

Tại bản tự khai nộp cho Tòa án của bà V và ông H ngày 06/02/2020 (Bút lục 50), Biên bản hòa giải của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức ngày 06/02/2020 (Bút lục 101-103) và Biên bản hòa giải ngày 26/02/2020, bà V và ông H đều thừa nhận còn thiếu nợ ông L 265.000.000 đồng từ khoản nợ 500.000.000 đồng đã vay của ông L từ năm 2016, sau đó ông L có yêu cầu bà V ký vào giấy đặt cọc ngày 02/3/2018 và số tiền 265.000.000 đồng được ghi thành tiền đặt cọc chứ không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó ông L thỏa thuận bằng miệng giảm 65.000.000 đồng, bà V và ông H chỉ phải trả cho ông L số tiền 200.000.000 đồng.

Trước yêu cầu yêu cầu phạt cọc của ông L, ông H không đồng ý vì ông không biết việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa bà V và ông L.

Về yêu cầu khởi kiện của ông L yêu cầu ông phải liên đới cùng bà V trả nợ cho ông L, ông H chỉ đồng ý liên đới trả cho ông L 200.000.000 đồng chứ không đồng ý liên đới trả cho ông L 265.000.000 đồng như ông L yêu cầu.

Ngoài ra ông H yêu cầu tuyên bố vô hiệu “giấy đặt cọc sang nhượng đất ngày 02/3/2018” đối với thửa đất số 142 nêu trên và yêu cầu ông L phải hoàn trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 529059 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức cấp cho ông Huỳnh Văn H ngày 04/02/2015.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim N trình bày:

Bà là vợ ông L, vào các ngày 11/12/2019 và ngày 09/01/2020 bà có đến nhà ông H, bà V để thu tiền hụi chết, loại hụi 1.000.000 đồng/tháng, bà V tham gia 5 phần và đã hót hết, số tiền bà gom của bà V, ông H là 5.000.000 đồng/tháng. Các lần bà đến nhà gom hụi nhưng không gặp bà V, ông H là người trực tiếp giao tiền cho bà. Tờ giấy bắt đầu bằng “11 tây... và kết thúc có chữ Ngân” là do bà viết và ký tên. Bà xác định đây là tiền hụi bà gom trong 02 tháng chứ không phải tiền vay trả dần. Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Huỳnh L với vợ chồng bà V, ông H bà không tham gia nên không biết, không có ý kiến và không có yêu cầu gì.

Nguyên đơn ông Nguyễn Huỳnh L và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày: Đối với yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Văn H yêu cầu tuyên bố hợp đồng trên vô hiệu, ông không đồng ý vì việc bà V đứng ra ký kết hợp đồng đặt cọc, nhận tiền đặt cọc chỉ là điều kiện để thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đây chỉ là hợp đồng đặt cọc nên giao dịch này không vô hiệu.

Vụ án được cấp sơ thẩm hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2020/DS-ST ngày 05/8/2020, Tòa án nhân dân huyện Bến Lức đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 117, 122, 123, 131, 357, 407, 468 của Bộ luật dân sự; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Huỳnh L đối với bà Trần Thị Thu V về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn H về yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Tuyên bố: Giấy đặt cọc sang nhượng đất ngày 2/3/2018 ký kết giữa ông Nguyễn Huỳnh L và bà Trần Thị Thu V vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị Thu V có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Huỳnh L số tiền đặt cọc là 265.000.000đ (Hai trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

Buộc ông Nguyễn Huỳnh L trả cho ông Huỳnh Văn H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 529059 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức cấp ngày 04/02/2015 đứng tên Huỳnh Văn H.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Huỳnh L, bị đơn bà Trần Thị Thu V được miễn án phí.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và thời hiệu thi hành án theo Luật Thi hành án dân sự.

Ngày 19/8/2020, nguyên đơn là ông Nguyễn Huỳnh L kháng cáo yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện buộc bà V và ông H phải trả lại cho ông L số tiền cọc 265.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 265.000.000 đồng, tổng cộng 530.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

Về thủ tục: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng tuân thủ đúng qui định về thủ tục tố tụng. Kháng cáo của ông L trong hạn luật định, đúng thủ tục, Tòa án thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm là có căn cứ.

Về nội dung vụ án: Ngày 02/3/2018, giữa ông L và bà V có lập giấy đặt cọc sang nhượng thửa đất số 142, tờ bản đồ số 18, diện tích 1598,1m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 529 059 do ông Huỳnh Văn H đứng tên với giá 1.000.000.000 đồng. Ông L đặt cọc trước cho bà V số tiền 265.000.000 đồng. Đối với quyền sử dụng đất này là tài sản do ông H đứng tên, bà V tự thỏa thuận chuyển nhượng khi không có sự đồng ý của ông H là trái quy định của pháp luật, nên hợp đồng bị vô hiệu. Bà V nhận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản do người khác đứng tên khi chưa có sự đồng ý của chủ sở hữu, ông L biết ông H là chủ sở hữu hợp pháp của thửa đất trên, không phải bà V nhưng vẫn đặt cọc sang nhượng quyền sử dụng đất. Lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do cả hai phía bà V và ông L. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố: Giấy đặt cọc sang nhượng đất ngày 02/3/2018 ký kết giữa ông Nguyễn Huỳnh L và bà Trần Thị Thu V vô hiệu; buộc hai bên phải hoàn lại cho nhau những gì đã nhận và hai bên không phải bồi thường cho nhau là có căn cứ. Buộc ông Nguyễn Huỳnh L trả cho ông Huỳnh Văn H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 529059 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức cấp ngày 04/02/2015 đứng tên ông Huỳnh Văn H là có cơ sở.

Về yêu cầu của nguyên đơn buộc bà V và ông H liên đới trả cho ông L 265.000.000 đồng: Xét thấy, phía bà V và ông H không thừa nhận có hợp đồng đặt cọc, nhưng thừa nhận bà V và ông H có nợ ông L 265.000.000 đồng, tương đương số tiền ông L yêu cầu, nhưng do cho rằng phía ông L đã giảm 65.000.000 đồng tiền lãi nên chỉ đồng ý liên đới trả cho ông L 200.000.000 đồng. Do vậy, cần buộc bà V và ông H phải liên đới trả số tiền trên. Đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần án sơ thẩm buộc bà V và ông H

phải liên đới trả số tiền trên cho ông L. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm về phần nghĩa vụ liên đới giữa ông H và bà V.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Huỳnh L trong hạn luật định, đúng thủ tục nên được xem xét lại theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên toà phúc thẩm ông Nguyễn Huỳnh L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[3] Về thủ tục xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Do bà Nguyễn Thị Kim N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nói trên.

[4] Về giao dịch giữa ông Nguyễn Huỳnh L và bà Trần Thị Thu V đề ngày 02/3/2018: Ông L cho rằng đây là hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà V, ông H cho rằng đây không phải là hợp đồng đặt cọc mà là hợp đồng giả cách nhằm che giấu quan hệ thực là quan hệ vay mượn giữa bà V, ông H và ông L nhưng chỉ cung cấp được 01 giấy có chữ viết của bà N (vợ ông L) thể hiện đã nhận tiền 02 lần, mỗi lần 5.000.000 đồng. Bà N thừa nhận chữ viết này là của bà N nhưng đây là số tiền bà N gom hui, có cung cấp giấy tờ hui thể hiện bà V đã hót hui vào ngày 25/6 và 25/8 năm Mậu Tuất. Đối chiếu các giấy tờ hui do bà N cung cấp là trùng khớp với thời gian và số phần hui bà V tham gia, bà V cũng thừa nhận có tham gia góp hui do ông L làm chủ hui, đồng thời các giấy tờ thể hiện bà N nhận tiền không ghi rõ tiền sử dụng trong giao dịch nào. Lời trình bày của bà V không được ông L thừa nhận. Do đó, lời trình bày và chứng cứ bà V cho rằng hợp đồng đặt cọc nêu trên là giao dịch dân sự giả tạo, che giấu quan hệ vay mượn tiền là không có cơ sở chấp nhận. Xét nội dung và hình thức văn bản đề ngày 02/3/2018 thể hiện rõ là hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà V đã thừa nhận, đã ký vào văn bản, nên xác định đây là hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[5] Về hợp đồng đặt cọc: Ngày 02/3/2018, ông Nguyễn Huỳnh L và bà Trần Thị Thu V đã ký giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bảo đảm cho việc thực hiện chuyển nhượng thửa đất số 142, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.598m², loại đất thổ vườn, tọa lạc tại ấp 7, xã N, huyện B, tỉnh Long An với giá 1.000.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 265.000.000 đồng, thời gian làm thủ tục chuyển nhượng là 6 tháng kể từ ngày đặt cọc (02/3/2018), thỏa thuận điều khoản phạt cọc nếu một trong các bên vi phạm.

[6] Xét điều kiện có hiệu lực của hợp đồng đặt cọc: Bà V là người đứng ra ký giấy đặt cọc sang nhượng đất ngày 02/3/2018 để chuyển nhượng đất cho ông L. Theo Công văn số 643/CV.CNVPĐKĐĐ ngày 17/6/2020 của Chi nhánh Văn

phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức, hồ sơ cấp giấy ban đầu của thửa đất nói trên được cấp cho ông Huỳnh Văn H, hiện nay chưa có đăng ký biến động về quyền sử dụng đất. Tại tờ khai Đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông H kê khai ngày 13/8/2014 thì nguồn gốc sử dụng là của mẹ ruột là bà Phạm Thị Nhứt sử dụng đất cất nhà ở từ trước năm 1975 đến năm 1980 cho lại cho ông H cất nhà ở ổn định cho đến nay; diện tích 1.598,1m², trong đó có 300m² là đất ONT, 1.298,1m² là đất CLN; mục đích sử dụng riêng: 1.598,1m². Tại phiên tòa, bà V và ông H đều cho rằng đây là tài sản riêng của ông H. Vào thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, ông L biết bà V không phải là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc giao dịch liên quan đến tài sản này phải được ông H đồng ý, ông H cũng không giao cho bà V quyền quản lý, định đoạt tài sản nên có căn cứ xác định vào thời điểm ký giấy đặt cọc bà V không có quyền chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên. Do đó việc giao kết hợp đồng đặt cọc giữa ông L và bà V là không đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 407 Bộ luật Dân sự, hợp đồng này vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết.

[7] Hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Do giấy đặt cọc sang nhượng đất ngày 02/3/2018 ký kết giữa bà V và ông L là vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của bà V và ông L kể từ khi giao dịch được xác lập, các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận, bên nào có lỗi làm giao dịch vô hiệu phải bồi thường thiệt hại cho phía bên kia. Khi giao dịch, bà V đưa cho ông L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H, ông L thừa nhận ông L có giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 529059 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức cấp cho ông Huỳnh Văn H ngày 04/02/2015, bà V đã nhận số tiền đặt cọc là 265.000.000 đồng. Do đó, cần buộc bà V phải trả lại cho ông L số tiền cọc đã nhận là 265.000.000 đồng, ông L phải trả cho ông H lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 529059 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức cấp cho ông Huỳnh Văn H ngày 04/02/2015. Về yếu tố lỗi: Ông L và bà V đều biết việc bà V không đứng tên giấy chứng nhận nhưng vẫn ký giấy tay đặt cọc. Do đó, xác định hai bên đều có lỗi bằng nhau nên không bên nào phải bồi thường cho phía bên kia.

[8] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về trả tiền cọc, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về phạt cọc; chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn H về yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc là có cơ sở.

[9] Xét yêu cầu của ông L buộc bà V và ông H liên đới trả khoản tiền 265.000.000 đồng: Bà V và ông H đều cho rằng giao dịch thật là giao dịch vay mượn tiền, phủ nhận là giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên bà V và ông H tại bản tự khai nộp cho Tòa án ngày 06/02/2020 (Bút lục 50), Biên bản hòa giải của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức ngày 06/02/2020 (Bút lục 101-103) và Biên bản hòa giải ngày 26/02/2020 cũng như tại phiên tòa phúc thẩm bà V và ông H đều thừa nhận còn thiếu nợ ông L 265.000.000 đồng từ khoản nợ 500.000.000 đồng đã vay của ông L từ năm 2016, sau đó ông L có

yêu cầu bà V ký vào giấy đặt cọc ngày 02/3/2018 và số tiền 265.000.000 đồng được ghi thành tiền đặt cọc chứ không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó ông L thỏa thuận bằng miệng giảm 65.000.000 đồng, nên bà V và ông H chỉ đồng ý trả lại ông L 200.000.000 đồng. Như vậy, bà V và ông H đều thừa nhận có cùng ý chí đối với khoản nợ đối với ông L. Chỉ không thừa nhận nội dung số nợ là nhận cọc trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong khi đó, ông L cũng khẳng định không có giao dịch vay nợ mà chỉ có một giao dịch duy nhất là giao dịch qua hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu bà V và ông H cùng liên đới trả nợ mà chỉ buộc một mình bà V có nghĩa vụ trả nợ là có thiếu sót. Cần cải sửa án sơ thẩm buộc ông H cùng liên đới với bà V trả nợ cho ông L với số tiền 265.000.000 đồng.

[10] Về án phí: Căn cứ Điều 12, 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; nguyên đơn ông Nguyễn Huỳnh L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu không được chấp nhận một phần, bị đơn bà Trần Thị Thu V, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nhưng các đương sự đều thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí do là người cao tuổi và có đơn xin được miễn án phí nên đủ điều kiện được miễn toàn bộ án phí.

Ông Nguyễn Huỳnh L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Huỳnh L.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 34/2020/DS-ST ngày 05/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 122, 123, 131, 357, 407, 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Huỳnh L đối với bà Trần Thị Thu V về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn H về yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Tuyên bố: Giấy đặt cọc sang nhượng đất ngày 02/3/2018 ký kết giữa ông Nguyễn Huỳnh L và bà Trần Thị Thu V vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị Thu V và ông Huỳnh Văn H có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Huỳnh L số tiền đặt cọc là 265.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

Buộc ông Nguyễn Huỳnh L trả cho ông Huỳnh Văn H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 529059 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức cấp ngày 04/02/2015 đứng tên ông Huỳnh Văn H.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Huỳnh L, bị đơn bà Trần Thị Thu V, ông Huỳnh Văn H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Huỳnh L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

5. 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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Bến Lức;
- Chi cục THADS huyện Bến Lức;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Văn phòng.

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

Lưu Văn Uẩn