

Bản án số: 529/2020/DS-PT

Ngày: 17/06/2020

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Thanh Vân

Ông Lại Huỳnh Tú

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Hoàng Yên - Thư ký 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 Võ Thị Vĩnh Hưng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và 17 tháng 06 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 190/2020/DSPT ngày 13 tháng 02 năm 2020 về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 913/2019/DS-ST ngày 11/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện BC – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2307/2020/QĐ-PT ngày 07/05/2020 và ngày giờ mở lại vụ án được ấn định tại Quyết định hoãn phiên tòa số 4720/QĐPT-DS ngày 20/05/2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Võ Văn K, sinh năm 1972; Địa chỉ: Nhà số 171 TL, phường PT, Quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Võ Văn K: Bà Triệu Thị Linh H, sinh năm 1993; Địa chỉ: Nhà số E3/7 NHT, thị trấn TT, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Hợp đồng ủy quyền số 009201 quyền 09/2018 do Văn phòng Công chứng A chứng nhận). Bà H được ủy quyền lại cho người thứ ba là: Bà Trần Kim L, sinh năm 1996; Địa chỉ: Nhà số E3/7 NHT, Thị trấn TT, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh đại diện tham gia tố tụng theo Hợp đồng ủy quyền ngày 06/03/2019 tại Văn phòng Công chứng A. (*Vắng mặt tại phiên tòa*)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Võ Văn K: Luật sư Nguyễn Đức Thắng Y - Luật sư công ty Luật TNHH BC. (*Có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án*)

2. Bị đơn: - Ông Huỳnh Văn B, sinh năm 1944;
- Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1949;

Cùng địa chỉ: Nhà số 18/8, Ấp 3, xã TQT, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của các bị đơn: Ông Đặng Bá P, sinh năm 1991; Địa chỉ: Nhà số C12/30A đường số 5, Khu trung tâm hành chính Thị trấn TT, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

3. *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- 3.1 Bà Huỳnh Thị A, sinh năm 1968;
3.2 Bà Huỳnh Thị Thanh T, sinh năm 1973;
3.3 Ông Huỳnh Long H, sinh năm 1984;
3.4 Bà Lê Thị Kiều N, sinh năm 1988;
3.5 Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1992;

Cùng địa chỉ: Nhà số 18/8, Ấp 3, xã TQT, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

- 3.6 Ông Huỳnh Thanh P, sinh năm 1971;
3.7 Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1975;

Cùng địa chỉ: Nhà số 1637/4, Khu phố 5, phường TTA, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bị đơn – Huỳnh Văn B, Nguyễn Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng bản tự khai và các biên bản hòa giải lập tại Tòa án, nguyên đơn ông Võ Văn K có bà Trần Kim L đại diện trình bày:

Ngày 29/09/2017, ông Võ Văn K và vợ chồng ông Huỳnh Văn B, bà Nguyễn Thị P có ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất các phần đất sau:

- Phần đất diện tích 335,7m² đất ở thuộc thửa 723, tờ bản đồ số 8 tại Ấp 3 xã TQT, huyện BC theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 660629 số vào sổ cấp GCN CH03286 ngày 08/07/2014 của Ủy ban nhân dân huyện BC cấp cho hộ ông Huỳnh Văn B và bà Nguyễn Thị P.

- Phần đất 112,4m² đất thuộc thửa 523 tờ bản đồ số 8 (BĐĐC/2005) tại Ấp 3 xã TQT, huyện BC theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN101274, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01512/7013913 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T thay đổi chủ sử dụng cho ông Huỳnh Văn B và bà Nguyễn Thị P theo hợp đồng chuyển nhượng được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã TQT chứng thực ngày 13/11/2008.

Giá chuyển nhượng hai phần đất trên là 1.650.000.000đ (Một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng), nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng).

Hai bên thỏa thuận:

- Đối với phần đất diện tích 335,7m² thuộc thửa 723 là loại đất ở, bị đơn có trách nhiệm tách thửa để chuyển nhượng cho nguyên đơn. Đến ngày 15/11/2017 bị đơn sẽ cùng với nguyên đơn ra Văn phòng công chứng lập thủ tục chuyển nhượng và nguyên đơn có trách nhiệm thanh toán tiếp số tiền 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng), số tiền còn lại 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng) nguyên đơn sẽ giao đủ ngay khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cập nhập sang tên ông Võ Văn K vào ngày 30/04/2018.
- Đối với phần đất diện tích 112,4m² thuộc thửa 523 là loại đất trồng cây lâu năm chuyển nhượng cho nguyên đơn làm đường đi vào thửa đất 723 nên chỉ thỏa thuận ra Thừa phát lại để lập Vi bằng nhưng thực tế chưa lập Vi bằng.

Tuy nhiên đến ngày 31/05/2018, bị đơn vẫn chưa làm thủ tục tách thửa đối với thửa đất 723, tờ bản đồ số 8 diện tích 335,7m² nên hai bên thỏa thuận gia hạn hợp đồng đặt cọc thêm 03 tháng cho đến ngày 01/09/2018. Đến hết ngày 01/09/2018, bị đơn vẫn chưa làm xong thủ tục chuyển nhượng phần đất nêu trên nên ngày 19/09/2018 nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu:

Ông Huỳnh Văn B, bà Nguyễn Thị P trả số tiền đã nhận cọc là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) và phạt cọc là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng), tổng cộng là 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng).

Tại bản tự khai và biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa sơ thẩm – Bị đơn trình bày:

Nội dung giao kết Hợp đồng đặt cọc ký ngày 29/09/2017 giữa ông Huỳnh Văn B và ông Võ Văn K đúng như lời trình bày của phía nguyên đơn.

Tuy nhiên việc chuyển nhượng không thể thực hiện được vì lý do Hợp đồng đặt cọc ký ngày 29/09/2017 giữa ông Huỳnh Văn B và ông Võ Văn K vô hiệu do bị đơn không đủ thẩm quyền để giao kết, vì: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 660629 số vào sổ cấp GCN CH03286 ngày 08/07/2014 do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp cho hộ gia đình nên cần có đủ tất cả các thành viên của hộ gia đình giao kết.

Bản thân bị đơn vẫn muốn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất với nguyên đơn nhưng các thành viên trong hộ là các con ông B, bà P không đồng ý bán nên không thể chuyển nhượng.

Bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) đã nhận trong thời hạn 03 tháng và yêu cầu phía nguyên đơn giao trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN101274, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01512/7013913 do Ủy ban nhân dân

huyện BC đã cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho ông Huỳnh Văn B, bà Nguyễn Thị P theo hợp đồng chuyển nhượng được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã TQT chứng thực ngày 13/11/2008 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 660629 số vào sổ cấp GCN CH03286 ngày 08/07/2014 do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các con của bị đơn: vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến.

Tòa án nhân dân huyện BC đã đưa vụ án ra xét xử và quyết định tại Bản án sơ thẩm số 913/2019/DS-ST ngày 11/12/2019 như sau:

“1. *Chấm dứt hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/09/2017 giữa ông Huỳnh Văn B và ông Võ Văn K đối với phần đất diện tích 335,7m² thuộc thửa 723, tờ bản đồ số 8 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 660629 số vào sổ cấp GCN CH03286 của Ủy ban nhân dân huyện BC cấp ngày 08/07/2014 cho ông Huỳnh Văn B và bà Nguyễn Thị P).*

2. *Buộc ông Huỳnh Văn B và bà Nguyễn Thị P có nghĩa vụ liên đới trả cho ông K số tiền đã nhận cọc là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) và có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho ông K số tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng); trả ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.*

3. *Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 18/2018/QĐ-BPKCTT ngày 25/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện BC.*

Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp đảm bảo số 11/2018/QĐ-BPKCTT ngày 25/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện BC. Ông Võ Văn K được quyền liên hệ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Nam Thành phố Hồ Chí Minh để nhận lại số tiền đảm bảo là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) từ tài khoản số 6440601641715”.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về tiền lãi do chậm thi hành án, án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 23/12/2019, bị đơn kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người kháng cáo – ông Huỳnh Văn B và bà Nguyễn Thị P do người đại diện hợp pháp trình bày:

Rút một phần yêu cầu kháng cáo về quyết định của bản án sơ thẩm tuyên trả lại tiền bảo đảm theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp đảm bảo số 11/2018/QĐ-BPKCTT ngày 25/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện BC cho ông Võ Văn K.

Về kháng cáo yêu cầu xem xét lại Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền

sử dụng đất ngày 29/09/2017, phía bị đơn cho rằng Hợp đồng đặt cọc trên là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật về chủ thể ký kết, do hợp đồng ký kết không có sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình đối với việc chuyển nhượng 300m² đất ở. Khi giao kết hợp đồng, nguyên đơn đã cầm bản chính Giấy chứng nhận nên đã biết phần đất chuyển nhượng thuộc tài sản chung của hộ gia đình nhưng nguyên đơn không yêu cầu phía bị đơn phải làm thêm điều kiện gì (như yêu cầu các thành viên trong hộ phải ký kết) thì mới đồng ý giao kết hợp đồng. Đối với phần đất 112,4m² nông nghiệp, chuyển nhượng diện tích như trên không đủ điều kiện tách thửa theo quy định pháp luật, hai bên đã thỏa thuận lập vi bằng để ghi nhận việc chuyển nhượng là vi phạm quy định pháp luật cả về nội dung và hình thức.

Việc vi phạm trên đều có lỗi của hai bên nên đề nghị sửa quyết định sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng đặt cọc do vô hiệu toàn bộ và buộc các bên trả lại tiền cọc và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa.

Luật sư Nguyễn Đức Thắng Y bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày quan điểm tranh luận: Kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ vì đất phần đất ở chuyển nhượng là đủ điều kiện chuyển nhượng, thể hiện: năm 2014 bị đơn đã chuyển nhượng một phần đất tương tự cho người khác là ông Huỳnh Thanh H và ông Nguyễn Thành T. Đối với phần đất 112,4m² đất vườn, do hai bên thỏa thuận làm lối đi riêng cho nguyên đơn nên lập vi bằng ghi nhận. Hợp đồng đặt cọc là giao dịch dân sự có đầy đủ điều kiện theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015, nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật và đạo đức xã hội. Khi ký hợp đồng đặt cọc thì không buộc phải có sự định đoạt của đồng sở hữu chung, do vậy hợp đồng đặt cọc có hiệu lực thực hiện, bên nhận cọc vi phạm thì có nghĩa vụ bồi thường theo hợp đồng đặt cọc. Do vậy đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vị Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm kết thúc phần tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm và trước khi nghị án, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo, xét thấy: Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều cấm của pháp luật đối với nội dung giao dịch, do vậy vô hiệu toàn bộ. Kháng cáo của bị đơn là có cơ sở, đề nghị chấp nhận kháng cáo, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được chấp nhận để xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt:

Người đại diện Nguyên đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt tại phiên tòa. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã có đơn xin xét xử vắng mặt, các đương sự này không có kháng cáo, Tòa án cấp phúc thẩm đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng họ vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định của Khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Về nội dung kháng cáo: Bị đơn kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án theo hướng tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu phạt cọc.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 “*Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng*”, do vậy việc ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên thỏa thuận sẽ giao kết, nhận thấy:

- Đối với phần đất 112,4m² thuộc thửa thuộc thửa 523 tờ bản đồ số 8 (BĐĐC/2005) tại Ấp 3, xã TQT, huyện BC là phần đất thuộc quyền sử dụng của ông B và bà P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN101274 do UBND BC cấp và cập nhật theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/11/2008. Do vậy, bị đơn được quyền định đoạt đối với thửa đất này nhưng phải phù hợp quy định pháp luật. Việc chuyển nhượng 112,4m² đất trồng cây lâu năm sẽ vi phạm quy định về điều kiện tách thửa theo quy định tại Khoản 2 điều 5 Quyết định 60/2017/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: “*Trường hợp thửa đất thuộc khu vực quy hoạch, để sản xuất nông nghiệp: được phép tách thửa, thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải đảm bảo diện tích tối thiểu là 500m² đối với đất trồng cây hàng năm, đất nông nghiệp khác và 1.000m² đối với đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối*”.

- Đối với phần đất diện tích 335,7m² đất ở thuộc thửa 723, tờ bản đồ số 8 tại Ấp 3 xã TQT, huyện BC, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 660629 ngày 08/07/2014 của Ủy ban nhân dân huyện BC cấp cho hộ ông Huỳnh Văn B và bà Nguyễn Thị P. Theo Hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 660629 ngày 08/07/2014 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện BC cung cấp (*Tờ ủy quyền ngày*

25/08/2008 - BL.107), các thành viên trong hộ gia đình của ông Huỳnh Văn B và bà Nguyễn Thị P còn có Huỳnh Thị A, Huỳnh Thanh P, Huỳnh Thị Thanh T, Huỳnh Long H, Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Thị T, Lê Thị Kiều N cùng ủy quyền cho ông Huỳnh Văn B và bà Nguyễn Thị P được đại diện hộ gia đình đứng tên trên Giấy chứng nhận đối với thửa đất số 340 Tờ bản đồ số 1 (TL 02/CT-UB) có diện tích 1120,1m² thửa 723 tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại ấp 3 xã TQT, huyện BC được phân chiết từ một phần thửa 340 tờ bản đồ số 1 (tài liệu 02/CT-UB).

Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 723 này cần có sự đồng thuận của các thành viên của hộ gia đình. Việc các bên ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không có sự thỏa thuận của các thành viên trong hộ gia đình của bị đơn đã dẫn đến không thể thực hiện thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc về việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất có công chứng chứng thực theo quy định pháp luật.

Việc các bên thỏa thuận hợp đồng đặt cọc không vi phạm về hình thức của hợp đồng, nhưng nội dung của hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho điều không thể thực hiện, không phù hợp quy định pháp luật nên hợp đồng đặt cọc đã vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 117 và Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015.

Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, căn cứ Khoản 1 và 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 “1. *Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.* 2. *Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*”, vậy bị đơn có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận của nguyên đơn là 400.000.000đ và nguyên đơn hoàn trả lại giấy tờ bản chính về quyền sử dụng đất của bị đơn.

Về mặt lỗi để xảy ra hợp đồng vô hiệu, do các bên đều có nghĩa vụ cung cấp thông tin và tìm hiểu thông tin khi ký kết hợp đồng, tại phiên tòa phúc thẩm người bảo vệ quyền lợi của nguyên đơn cho rằng mình không có được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn vào thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, nhưng dựa trên tập quán cũng như nghĩa vụ của người nhận chuyển nhượng đất thì người nhận chuyển nhượng đất phải tìm hiểu về tính pháp lý của lô đất mình nhận chuyển nhượng. Mặt khác, theo lời trình bày của cả hai bên thì nguyên đơn hiện đang giữ Giấy chứng nhận liên quan đến thửa đất 723, tờ bản đồ số 8 tại Ấp 3 xã TQT, huyện BC, thể hiện nguyên đơn đã nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm đặt cọc, như vậy nguyên đơn đã biết về nội dung pháp lý của lô đất dự định nhận chuyển nhượng thể hiện tại Giấy chứng nhận, nguyên đơn có quyền từ chối đặt cọc nếu nhận thấy việc ký kết đặt cọc thiếu sự đồng thuận của những thành viên trong hộ gia đình bị đơn nhưng vẫn đồng ý giao kết hợp đồng đặt cọc. Như vậy, lỗi để dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu là do cả hai bên và mức độ lỗi là ngang nhau. Do vậy, không bên nào phải bồi thường bên nào.

Quyết định của bản án sơ thẩm công nhận hợp đồng đặt cọc có nội dung về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trái quy định pháp luật là không đúng, kháng cáo của bị đơn là có căn cứ, đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: chấp nhận kháng cáo, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn đồng ý trả thêm tiền lãi suất theo lãi suất cơ bản đối với khoản tiền đã nhận của nguyên đơn tính trong khoảng một năm, xét thấy đây là sự tự nguyện của bị đơn và phù hợp với việc chia sẻ lợi nhuận cũng như thiệt hại từ việc nắm giữ/ bị nắm giữ khoản tiền trên trong một thời gian khá dài nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Vậy số tiền lãi bị đơn tự nguyện trả là: $400.000.000đ \times \text{lãi suất cơ bản } 9\%/năm \times 1 \text{ năm} = 36.000.000đ$.

Bị đơn có trách nhiệm liên đới thi hành khoản tiền phải trả tổng cộng là 436.000.000đ.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, bị đơn còn phải chịu thêm tiền lãi trên số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do sửa lại quyết định sơ thẩm nên án phí sơ thẩm cần được tính lại như sau:

Theo Điểm đ Khoản 1 Điều 12, Khoản 1, 4 Điều 26, Khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

- Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm trên phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là: 20.000.000đ. Do bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí sơ thẩm.

- Nguyên đơn ông Võ Văn K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên phần phạt cọc không được chấp nhận là 20.000.000đ; được trừ vào 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2018/0006015 ngày 20/09/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Huyện BC Thành phố Hồ Chí Minh, nguyên đơn còn phải nộp thêm 2.000.000đ tiền án phí.

Án phí phúc thẩm: Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo Khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 147 và Khoản 2 Điều 148, Điều 271, 273, Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Điểm c Khoản 1 Điều 117, Điều 123, Khoản 1 và 2 Điều 131, Khoản 1 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

- 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;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

1. Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 913/2019/DS-ST ngày 11/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện BC – Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

“Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Võ Văn K.

1.1. Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/09/2017 giữa ông Huỳnh Văn B và ông Võ Văn K đối với phần đất diện tích 335,7m² thuộc thửa 723, tờ bản đồ số 8 và phần đất 112,4m² thuộc thửa 523 tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã TQT, huyện BC do vô hiệu toàn bộ.

1.2. Ông Huỳnh Văn B và bà Nguyễn Thị P có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Võ Văn Khải số tiền đã nhận cọc là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn trả thêm tiền lãi đối với số tiền cọc đã nhận trong một năm cho nguyên đơn là 36.000.000đ. Tổng cộng số tiền phải trả cho nguyên đơn là 436.000.000đ (Bốn trăm ba mươi sáu triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, bên phải thi hành án còn phải chịu 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 2015.

1.3. Ông Võ Văn K có trách nhiệm trả lại bản chính giấy tờ chủ quyền về đất gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN101274, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01512/7013913 do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp đã cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho ông Huỳnh Văn B, bà Nguyễn Thị P theo hợp đồng chuyển nhượng được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã TQT chứng thực ngày 13/11/2008 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU660629, vào sổ cấp GCN số CH03286 do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp ngày 08/07/2014 cho hộ ông Huỳnh Văn B, bà Nguyễn Thị P.

Việc trả tiền và Giấy chứng nhận được thực hiện cùng lúc tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

1.4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 18/2018/QĐ-BPKCTT ngày 25/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện BC cho đến khi bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ thi hành án của mình.

Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp đảm bảo số 11/2018/QĐ-BPKCTT ngày 25/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện BC. Ông Võ Văn K được quyền nhận lại toàn bộ số tiền từ tài khoản đảm bảo số 6440601641715 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Nam Thành phố Hồ Chí Minh.

1.5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Huỳnh Văn B và bà Nguyễn Thị P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật nhưng được miễn án phí vì là người cao tuổi.

- Nguyên đơn ông Võ Văn K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên phần phạt cọc không được chấp nhận là 20.000.000đ; được trừ vào 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2018/0006015 ngày 20/09/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Huyện BC Thành phố Hồ Chí Minh, nguyên đơn còn phải nộp thêm 2.000.000đ tiền án phí.

Trường hợp quyết định 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 thoả 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.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS huyện BC;
- Tòa án nhân dân huyện BC;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thanh Hiền