

Bản án số: 737/2021/DS-PT

Ngày: 29-12-2021

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt  
cọc chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất.*”

**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 Huyền

*Các Thẩm phán:*

1/ Bà Trần Thị Thủy

2/ Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thanh Thảo – Cán bộ Tòa án nhân dân  
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:** Ông Nguyễn  
Văn Hoàng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 209/2021/TLPT-DS ngày 24 tháng 6 năm 2021, về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2021/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 37809/2021/QĐ-PT ngày 29 tháng 10 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 9385/2021/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:*

1.1 Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1974

1.2 Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1976

Địa chỉ cư trú: 62/421K đường M1, Phường 12, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: số 91 đường M2, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Võ Thị Xuân T1, sinh năm 1988. (có mặt)

Địa chỉ: lầu 8 Tòa nhà Sai Gon Mall, số 19 đường M4, Phường 2, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền số công chứng 16540 ngày 27/11/2019 của Văn phòng công chứng Quận X)

2. *Bị đơn*: Bà Đoàn Thị Diễm D (Đoàn Thị D), sinh năm 1983

Địa chỉ: F18 (số mới 537/14/2) đường M3, Phường 17, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn*: Ông Nguyễn Thành D  
2– Luật sư của Công ty Luật TNHH Pháp Lý Việt, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

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

3.1/ Ông Trần Đức Tr, sinh năm 1962 (vắng mặt)

Địa chỉ: F18 (số mới 537/14/2) đường M3, Phường 17, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2/ Ông Lê Trọng Đ, sinh năm 1982

3.3/ Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1982

Cùng địa chỉ: số 124 đường M5, Phường 12, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của Ông Đ và Bà A*: Ông **Bùi Đức Dũng**, sinh năm 1972 và ông **Nguyễn Văn Tân**, sinh năm 1971. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 124 Hoàng Hoa Thám, Phường 12, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền số công chứng 001495 ngày 21/12/2019 của Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Nam)

3.4/ Ông Bùi Văn P, sinh năm 1972 (vắng mặt)

3.5/ Bà Vũ Thị N, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 70/4E khu phố 4, phường L, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6/ Ông Nguyễn V, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: số 182/49 đường M6, Phường 6, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo*: Bị đơn – Bà Đoàn Thị Diễm D (Đoàn Thị D).

5. *Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

\* Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải nguyên đơn trình bày:

Ngày 17/10/2018, qua sự giới thiệu của Công ty Cổ phần Địa ốc KT (sau đây gọi tắt là “KT”), Ông Nguyễn Văn S đã tiến hành ký Hợp đồng đặt cọc hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Đoàn Thị Diễm D với nội dung Bà D hứa chuyển nhượng cho Ông S quyền sử dụng đất tại mã nền số 12, là một phần thửa đất số 210, tờ bản đồ số 41 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01747/19 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp ngày 26/02/2009 tại địa chỉ phường T3, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 3.854.000 (ba tỷ tám trăm năm mươi bốn ngàn) đồng. Nội dung các bên thống nhất là phía Bà D có trách nhiệm thực hiện mọi thủ tục liên quan đến tách thửa, sau đó tiến hành chuyển nhượng, sang tên.

Ngày 17/10/2018, Ông S đã thanh toán đợt 1 đồng thời cũng là tiền đặt cọc cho Bà D với số tiền là 1.541.600.000 (một tỷ năm trăm bốn mươi một triệu sáu trăm ngàn) đồng. Ngày 25/12/2018, thanh toán cho Bà D đợt 2 với số tiền là 770.800.000 (bảy trăm bảy mươi triệu tám trăm ngàn) đồng.

Tuy nhiên, sau đó Bà D chậm trễ khi làm thủ tục tách thửa lô đất đã hứa chuyển nhượng cho Ông S. Ông S đã phối hợp, liên hệ giải quyết nhiều lần nhưng Bà D không hợp tác và thừa nhận không có phương án giải quyết.

Nay nguyên đơn khởi kiện Bà D, đề nghị Toà án buộc Bà D:

- Hoàn trả khoản tiền đã đặt cọc 02 lần, tổng cộng là 2.312.400.000 đồng;
- Yêu cầu Bà D phải chịu phạt cọc khoản tương ứng với khoản tiền đã đặt cọc là 2.312.400.000 đồng;
- Yêu cầu Bà D phải chịu tiền lãi theo thoả thuận tại Điều 5 Hợp đồng ngày 17/10/2018 là  $1.500.000 \text{ VNĐ/m}^2 \times 65,34 \text{ m}^2 \times 10 \text{ tháng} = 980.100.000 \text{ VNĐ}$ .

Tổng cộng giá trị là 5.604.900.000 đồng.

\* Bị đơn Bà Đoàn Thị Diễm D (Đoàn Thị D) trình bày:

Bà xác nhận bà và Ông Nguyễn Văn S có ký Hợp đồng đặt cọc hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung Bà D hứa chuyển nhượng cho Ông S quyền sử dụng đất tại mã nền số 12, là một phần thửa đất số 210, tờ bản đồ số 41 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01747/19 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp ngày 26/02/2009 tại địa chỉ phường T3, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 3.854.000 (ba triệu, tám trăm năm mươi tư ngàn) đồng, bà có nhận tiền cọc 02 lần, tổng cộng là 2.312.400.000 (hai tỷ, ba trăm mười hai triệu, bốn trăm ngàn) đồng. Tuy nhiên sau khi nhận cọc bà đã đầu tư vào dự án khác thì bị lừa, hiện nay Cơ quan điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh đang thụ lý và điều tra về số tiền bà bị lừa. Bà chịu trách nhiệm về việc không thực hiện đúng như cam kết tại hợp đồng đặt cọc. Hướng sắp tới bà xin trả lại tiền cọc 2.312.400.000 (hai tỷ, ba trăm mười hai triệu, bốn trăm ngàn) đồng cho Ông S trong thời gian 04 tháng kể từ ngày 15/10/2020.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền nhận của nguyên đơn 2 lần là 2.312.400.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn phải trả gấp đôi số tiền

đặt cọc mà bị đơn nhận ở đợt 1 là 1.541.600.000 đồng. Rút phần yêu cầu phạt cọc đối với tổng số tiền đã nhận. Rút yêu cầu bị đơn phải trả tiền lãi theo Điều 5 của Hợp đồng ngày 17/10/2018.

Bị đơn cũng giữ nguyên lời trình bày như đã trình bày trước đây và trình bày rằng nguyên đơn là người không có lỗi, lỗi là của bà vì do bà bị lừa. Bà chưa phải là chủ sở hữu của lô đất ký hợp đồng chuyển nhượng nên hợp đồng vô hiệu, bà đồng ý trả lại tiền cọc cho nguyên đơn nhưng phải trừ đi tiền môi giới là 261.000.000 (hai trăm sáu mươi một triệu) đồng. Còn lại 2.051.400.000 (hai tỷ, không trăm năm mươi một triệu, bốn trăm ngàn) đồng. Không đồng ý phạt cọc do bà bị lừa, là trường hợp bất khả kháng. Bà D khẳng định số tiền đã nhận của Ông S không liên quan gì tới ông Nguyễn V, Bà D không đưa tiền đã nhận của Ông S cho ông V. Số tiền này chỉ có mình bà sử dụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2021/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1. Hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/2018 được ký kết giữa Bà Đoàn Thị Diễm D (Đoàn Thị D) và Ông Nguyễn Văn S.

2. Buộc Bà Đoàn Thị Diễm D (Đoàn Thị D) phải trả cho Ông Nguyễn Văn S và Bà Nguyễn Thị T số tiền đã nhận từ việc ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/2018 là 2.312.400.000 (hai tỷ, ba trăm mười hai triệu, bốn trăm ngàn) đồng.

3. Buộc Bà Đoàn Thị Diễm D (Đoàn Thị D) phải bồi thường gấp đôi số tiền cọc 1.541.600.000 (một tỷ, năm trăm bốn mươi một triệu, sáu trăm ngàn) đồng cho Ông Nguyễn Văn S và Bà Nguyễn Thị T.

Tổng hai khoản [2] và [3] là 3.854.000.000 (ba tỷ, tám trăm năm mươi bốn triệu) đồng. Trả ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

Việc giao nhận tiền do các bên tự nguyện thực hiện hoặc thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn thi hành đối với các khoản tiền nêu trên mà bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn thì bị đơn 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.

3. Đình chỉ yêu cầu bồi thường gấp đôi tiền cọc đối với số tiền Ông Nguyễn Văn S giao đợt 2 theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/2018 là 770.800.000 (bảy trăm bảy mươi triệu, tám trăm ngàn) đồng.

4. Đình chỉ yêu cầu đòi tiền lãi của nguyên đơn đối với yêu cầu Bà D phải chịu lãi theo thỏa thuận tại Điều 5 Hợp đồng là  $1.500.000 \text{ VND/m}^2 \times 65,34 \text{ m}^2 \times 10 \text{ tháng} = 980.100.000$  (chín trăm tám mươi triệu, một trăm ngàn) đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc Bà Đoàn Thị Diễm D (Đoàn Thị D) phải chịu số tiền án phí không giá ngạch đối với yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/2018 của nguyên đơn được chấp nhận là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận X ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

Buộc Bà Đoàn Thị Diễm D (Đoàn Thị D) phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 109.080.000 (một trăm lẻ chín triệu, không trăm tám mươi ngàn) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí cho Ông Nguyễn Văn S đã nộp tiền tạm ứng án phí khi khởi kiện là 56.312.400 (năm mươi sáu triệu, ba trăm mười hai ngàn, bốn trăm) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0025099 ngày 02/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Y và số tiền 20.701.000 (hai mươi triệu, bảy trăm lẻ một ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0105049 ngày 23/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền thi hành án của các đương sự.

Ngày 10/5/2021, bị đơn – bà Đoàn Thị Diễm D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 10/5/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị số 02 kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2021/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không rút kháng nghị, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Theo quy định pháp luật thì kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp là 15 ngày. Ngày 23/4/2021, Tòa án nhân dân Quận X ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2021/DS-ST. Ngày 10/5/2021, Viện kiểm sát nhân dân Quận X ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKSND là quá thời hạn kháng nghị; nguyên đơn không đồng ý với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận X. Yêu cầu đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Nguyên đơn yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm. Nguyên đơn xác định toàn bộ số tiền giao cho đợt 1 và đợt 2 đều là để thực hiện giao kết của hợp đồng đặt cọc ngày 17/10/2018. Ngoài hợp đồng đặt cọc ngày 17/10/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn không ký bất cứ hợp đồng nào khác. Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn, hợp đồng đặt cọc không thực hiện được hoàn toàn là do lỗi của bị đơn chứ không phải lỗi của cả hai bên. Bị đơn và nguyên đơn đều biết rõ về tình trạng pháp lý của phần đất mà các bên ký hợp đồng đặt cọc và cùng thoả thuận giao kết hợp đồng đặt cọc. Do bị đơn không thực hiện theo thoả thuận nên mới không thực hiện được hợp đồng đặt cọc. Bị đơn có lỗi nên bị đơn phải hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận và bồi thường cho nguyên đơn số tiền 1.541.600.000 đồng theo yêu cầu

của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Tại thời điểm bị đơn ký hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn, bị đơn không phải là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không phải là chủ sử dụng hợp pháp của tài sản chuyển nhượng. Bản án sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng buộc bị đơn trả lại tiền cọc và bồi thường cọc là không phù hợp gây thiệt hại cho bị đơn. Hợp đồng đặt cọc ngày 17/10/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn vi phạm điều cấm của luật nên vô hiệu ngay từ khi ký kết, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nguyên đơn biết bị đơn không phải là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn ký hợp đồng đặt cọc nên cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi ngang nhau. Cần áp dụng Nghị quyết 01/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 17/10/2018 vô hiệu, bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn tiền cọc đã nhận là 2.312.400.000 đồng, bị đơn không phải bồi thường tiền cọc cho nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

- Về tố tụng: Từ ngày thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đầy đủ và đúng trình tự thủ tục tố tụng được quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKSND ngày 10/5/2021 của Viện kiểm sát nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử:

+ Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đoàn Thị Diễm D.

+ Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2021/DS-ST ngày 23/4/2021 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng tuyên bố hợp đồng đặt cọc ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 17/10/2018 vô hiệu, bị đơn chỉ phải trả lại tiền đã nhận cho nguyên đơn.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa trách nhiệm trả tiền của bị đơn nên án phí dân sự sơ thẩm phải sửa cho phù hợp.

+ Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đoàn Thị Diễm D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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] Về sự có mặt, vắng mặt của các đương sự.

Bị đơn là bà Đoàn Thị Diễm D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Trần Đức Tr, Ông Lê Trọng Đ, Bà Nguyễn Thị A, Ông Bùi Văn P, Bà Vũ Thị N, ông Nguyễn V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về thời hạn kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 23/4/2021, Tòa án nhân dân Quận X ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2021/DS-ST. Ngày 10/5/2021, Viện kiểm sát nhân dân Quận X ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKSND. Xét thấy, theo quy định tại Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thời hạn kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp là 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Căn cứ khoản 2 Điều 147 của Bộ luật dân sự năm 2015 *“Thời hạn được xác định bằng ngày, tuần, tháng, năm thì ngày đầu tiên của thời hạn không được tính mà tính từ ngày tiếp theo”*. Như vậy, thời hạn kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận X đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2021/DS-ST của Tòa án nhân dân Quận X là 15 ngày tính từ ngày 24/4/2021 đến ngày 08/5/2021. Căn cứ khoản 5 Điều 148 của Bộ luật dân sự năm 2015 *“Khi ngày cuối cùng của thời hạn là ngày nghỉ cuối tuần hoặc ngày lễ thì thời hạn kết thúc tại thời điểm kết thúc ngày làm việc tiếp theo ngày nghỉ đó”*. Ngày 08/5/2021 là thứ Bảy - ngày nghỉ cuối tuần nên thời điểm kết thúc của thời hạn kháng nghị là thứ Hai - ngày 10/5/2021. Do đó, Viện kiểm sát nhân dân Quận X đã kháng nghị trong thời hạn luật định. Ý kiến của đại diện nguyên đơn về việc kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận X quá thời hạn kháng nghị là không có cơ sở.

[3] Về kháng cáo của bị đơn – bà Đoàn Thị Diễm D

Bị đơn có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm nhưng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt và không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt là coi như bị đơn từ bỏ việc kháng cáo. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của bị đơn.

[4] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận X về việc sửa án sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng đặt cọc ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 17/10/2018 là vô hiệu.

[4.1] Chủ thể của hợp đồng:

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc ngày 17/10/2018 thể hiện bên nhận cọc là bà Đoàn Thị Diễm D, bên đặt cọc là Ông Nguyễn Văn S. Các chủ thể tham gia hợp đồng có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và xác nhận tự nguyện tham gia giao kết hợp đồng.

[4.2] Về hình thức của hợp đồng:

Hợp đồng đặt cọc được lập thành văn bản, có chữ ký của các bên tham gia hợp đồng.

#### [4.3] Về nội dung của hợp đồng:

Căn cứ Điều 1, 2 và 3 của Hợp đồng đặt cọc ngày 17/10/2018 và lời khai của các đương sự, các bên giao kết hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 12, là một phần thửa đất số 210, tờ bản đồ số 41 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01747/19 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp ngày 26/02/2009 tại địa chỉ phường T3, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01747/19 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp ngày 26/02/2009 được cập nhật thay đổi ngày 20/8/2018 thì người có quyền sử dụng đất đối với phần đất các bên đặt cọc để chuyển nhượng là ông Nguyễn V. Mặc dù, theo các bên đương sự khai thì bị đơn và ông Nguyễn V đã ký hợp đồng đặt cọc ngày 19/9/2018 với nội dung ông V chuyển nhượng cho bị đơn toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa 210 tờ bản đồ 41 phường T3, Quận X với giá 4.750.000.000 đồng nhưng cho đến ngày 17/10/2018 bị đơn và ông V vẫn chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bị đơn chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này nên căn cứ Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013 bị đơn không phải người sử dụng đất và không có các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 167 của Luật Đất đai. Trên thực tế, hết thời hạn đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 19/9/2018 bị đơn và ông V cũng không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo kết quả trả lời tại công văn số 7798/CNQ12- LT ngày 01/11/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hồ Chí Minh, chi nhánh Quận X, ông V đã chuyển nhượng thửa đất này cho Bà Nguyễn Thị A và Bà A đã được công nhận quyền sử dụng đất ngày 12/4/2019. Tại các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, không có tài liệu nào chứng minh việc ông V ủy quyền cho bị đơn được toàn quyền đứng ra ký thỏa thuận chuyển nhượng cho người khác đối với phần đất nêu trên theo quy định tại Điều 195 của Bộ luật Dân sự năm 2015 về quyền định đoạt của người không phải là chủ sở hữu. Do đó, thỏa thuận đặt cọc của các bên nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người khác là vi phạm điều cấm của luật.

Như vậy, hợp đồng đặt cọc ngày 17/10/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn đảm bảo các điều kiện về chủ thể, hình thức của hợp đồng, các bên tham gia giao dịch tự nguyện giao kết hợp đồng nhưng do nội dung hợp đồng vi phạm điều cấm của luật nên căn cứ các Điều 117, Điều 122, Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng đặt cọc ngày 17/10/2018 vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết hợp đồng. Bản án sơ thẩm nhận định bị đơn không có quyền ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng phần đất bị đơn không có quyền sử dụng nên hợp đồng không có giá trị pháp lý nhưng không xác định hợp đồng vô hiệu từ đó giải quyết không đúng về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Căn cứ các quy định tại các Điều 422, Điều 423, Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015, việc hủy bỏ hợp đồng dân sự được đặt ra trong trường hợp hợp đồng có hiệu lực pháp luật và đảm bảo các điều kiện về việc hủy bỏ hợp đồng, hậu quả pháp lý của hợp đồng bị hủy bỏ khác với hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Do đó, kháng nghị của Viện kiểm sát về việc hợp đồng đặt cọc vô hiệu là có cơ sở chấp nhận.



[5] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận X về việc bồi thường số tiền tương đương với số tiền đặt cọc.

[5.1] Về số tiền các bên đã giao nhận:

Các đương sự thống nhất xác nhận nguyên đơn đã nhận của bị đơn tổng số tiền là 2.312.400.000 đồng qua 02 đợt:

Đợt 1: 1.541.600.000 đồng theo Giấy cam kết đã nhận tiền ngày 17/10/2018 có xác nhận chữ ký tại Văn phòng Công chứng Nhà Rộng

Đợt 2: 770.800.000 đồng theo Giấy xác nhận thanh toán ngày 25/12/2018.

Các đợt giao tiền này được thực hiện theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 17/10/2018 và ngoài hợp đồng đặt cọc này, các bên không có phụ lục hợp đồng hay thỏa thuận nào khác liên quan đến việc chuyển nhượng nền đất 12 thuộc thửa 210 tờ bản đồ số 41 và không có lập thỏa thuận khác liên quan đến số tiền nguyên đơn đã nhận của bị đơn nêu trên.

Nguyên đơn xác định số tiền giao theo đợt 1 và đợt 2 là để thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 17/10/2018. Bị đơn cho rằng cả hai đợt giao tiền đều là tiền đặt cọc. Xét, tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc ngày 17/10/2018 ghi nhận:

“Để đảm bảo cho việc mua bán, chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất trên, bên B thanh toán cho bên A số tiền theo tiến độ như sau:

Số tiền bên B thanh toán đợt 1 là 1.541.600.000 (một tỷ, năm trăm bốn mươi một triệu, sáu trăm ngàn) đồng. Thanh toán ngay khi ký hợp đồng này.

Đợt 2: thanh toán 770.800.000 (bảy trăm bảy mươi triệu, tám trăm ngàn) đồng sau khi thanh toán đợt 1: 01 tháng khi có quyết định mã hẻm và bắt đầu làm đường.

Đợt 3: 1.541.600.000 (một tỷ, năm trăm bốn mươi một triệu, sáu trăm ngàn) đồng ngay khi bên A hoàn tất thủ tục tách sổ và chuyển nhượng sang tên cho bên B tại Văn phòng Công chứng.”

Như vậy, số tiền nguyên đơn đã giao cho bị đơn phù hợp với thỏa thuận về thanh toán đợt 1, đợt 2 của Hợp đồng đặt cọc.

Tại Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc ngày 17/10/2018 thể hiện “*Nếu bên A sau khi đăng ký tài sản, cấp đổi chủ quyền đối với một phần quyền sử dụng đất nêu trên mà bên A không bán, chuyển nhượng với một phần quyền sử dụng đất nêu trên cho bên B như đã cam kết thì bên A phải trả ngay cho bên B số tiền bằng 02 lần số tiền đã nhận thanh toán tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc này*”. Điều 3 của hợp đồng ghi rõ “*Để đảm bảo cho việc bán - chuyển nhượng, mua – nhận chuyển nhượng*” và chỉ có số tiền giao theo đợt 3 là thanh toán ngay sau khi hợp đồng chuyển nhượng đã được ký kết. Ngoài ra, tại giấy xác nhận thanh toán ngày 25/12/2018 cũng có nội dung ghi nhận việc thanh toán đợt 2 là thanh toán theo tiến độ tại hợp đồng đặt cọc, bên nhận tiền là “*Bên nhận đặt cọc – hứa chuyển nhượng*”, bên giao tiền là “*Bên đặt cọc – hứa nhận chuyển nhượng*”. Như vậy, số tiền nguyên đơn giao cho bị đơn theo 02 đợt thanh toán là tiền đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, số tiền 770.800.000

đồng không phải tiền thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Vì các bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chưa thanh toán cho nhau tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng đặt cọc, không phải tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như Tòa án cấp sơ thẩm nhận định.

[5.2] Về lỗi của các bên giao kết hợp đồng vô hiệu

Nguyên đơn và bị đơn là các cá nhân có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và tự nguyện giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 17/10/2018. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, bị đơn không phải là người có quyền sử dụng đất đối với phần đất ký hiệu mã nền 12 tại thửa 210 tờ bản đồ 41 nhưng vẫn nhận đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nền đất này cho nguyên đơn. Nguyên đơn đã được biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01747/19 ngày 26/02/2009 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp có tên người sử dụng đất là ông Nguyễn V và cũng được biết bị đơn chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà mới chỉ ký hợp đồng đặt cọc đối với ông V nhưng vẫn giao kết hợp đồng đặt cọc với bị đơn. Như vậy, các bên tham gia hợp đồng có lỗi ngang nhau trong việc ký kết hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

[5.3] Về việc giải quyết số tiền đặt cọc

Căn cứ điều 123, Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Hợp đồng đặt cọc ngày 17/10/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc đã nhận là 2.312.400.000 đồng. Yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại tiền đặt cọc là có căn cứ chấp nhận.

[5.4] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát về việc bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn số tiền 1.541.600.000 đồng:

Theo khoản 1 mục I Nghị quyết 01/2003 ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì “*Trường hợp hướng dẫn tại các điểm a và c mục I.1 này nếu cả hai bên cùng có lỗi hoặc trong trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan thì không phạt cọc.*”. Như đã phân tích ở trên, nguyên đơn và bị đơn có lỗi ngang nhau làm cho hợp đồng đặt cọc ngày 17/10/2018 vô hiệu và hoàn toàn không có sự kiện bất khả kháng nên bị đơn không phải bồi thường một số tiền tương đương số tiền đặt cọc cho nguyên đơn. Bản án sơ thẩm nhận định các bên đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và bị đơn có lỗi hoàn toàn dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được và từ đó buộc bị đơn phải bồi thường cọc là không phù hợp quy định. Do đó, kháng nghị của Viện kiểm sát là có cơ sở chấp nhận.

[6]. Từ những nhận định trên, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở chấp nhận, sửa bản án sơ thẩm. Các nội dung của bản án sơ thẩm về việc đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được giữ nguyên.

[7]. Về án phí:

[7.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ phải thi hành cho nguyên đơn.

[7.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 5 Điều 102, khoản 1 Điều 161 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 131, Điều 328, Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2021/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Bà Đoàn Thị Diễm D (Đoàn Thị D).

3. Không chấp nhận yêu cầu của Ông Nguyễn Văn S về việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 17/10/2018 giữa Bà Đoàn Thị Diễm D (Đoàn Thị D) và Ông Nguyễn Văn S.

4. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 17/10/2018 giữa Bà Đoàn Thị Diễm D (Đoàn Thị D) và Ông Nguyễn Văn S là vô hiệu.

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – Ông Nguyễn Văn S về việc buộc Bà Đoàn Thị Diễm D (Đoàn Thị D) phải trả cho Ông Nguyễn Văn S số tiền đặt cọc là 2.312.400.000 (hai tỷ, ba trăm mười hai triệu, bốn trăm ngàn) đồng.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn thi hành án đối với các khoản tiền nêu trên mà bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn thì bị đơn 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.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – Ông Nguyễn Văn S về việc buộc Bà Đoàn Thị Diễm D (Đoàn Thị D) phải bồi thường cho Ông Nguyễn Văn S số tiền tương đương số tiền đặt cọc là 1.541.600.000 (một tỷ, năm trăm bốn mươi một triệu, sáu trăm ngàn) đồng

5. Đình chỉ yêu cầu bồi thường gấp đôi tiền cọc đối với số tiền Ông Nguyễn Văn S giao đợt 2 theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/2018 là 770.800.000 (bảy trăm bảy mươi triệu, tám trăm ngàn) đồng.

6. Đình chỉ yêu cầu đòi tiền lãi của nguyên đơn đối với yêu cầu Bà Đoàn Thị Diễm D (Đoàn Thị D) phải chịu lãi theo thoả thuận tại Điều 5 Hợp đồng là  $1.500.000 \text{ VND/m}^2 \times 65,34 \text{ m}^2 \times 10 \text{ tháng} = 980.100.000$  (chín trăm tám mươi triệu, một trăm ngàn) đồng.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Ông Nguyễn Văn S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 58.248.000 (năm mươi tám triệu, hai trăm bốn mươi tám ngàn) đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.312.400 (năm mươi sáu triệu, ba trăm mười hai ngàn, bốn trăm) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0025099 ngày 02/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Y và số tiền 20.701.000 (hai mươi triệu, bảy trăm lẻ một ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0105049 ngày 23/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông S được hoàn lại 18.765.400 đồng (mười tám triệu, bảy trăm sáu mươi lăm ngàn, bốn trăm đồng).

7.2. Bà Đoàn Thị Diễm D (Đoàn Thị D) phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 78.288.000 (bảy mươi tám triệu, hai trăm tám mươi tám ngàn) đồng.

8. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Đoàn Thị Diễm D (Đoàn Thị D) phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu AA/2019/0106583 ngày 10/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X. Bà D đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

9. Trường hợp bản án, quyết định 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 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 của Luật thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận X;
- THADS Quận X;
- Các đương sự;
- Lưu (T/20)

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

**Nguyễn Thị Huyền**