

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 1096/2020/DS-PT
Ngày: 14/12/2020
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 Đỗ Thị Hòa
Các Thẩm phán: Bà Đặng Huyền Phương
Ông Trương Việt Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Quỳnh Thy - 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: Ông Lê Trọng Long - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 542/TLPT-DS ngày 10/11/2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 376/2020/DS-ST ngày 21/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5818/2020/QĐ-PT ngày 24/11/2020, giữa:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Ái D, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 12 Ấp B, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn E, sinh năm 1988; Địa chỉ: A14/11 Đường F, Thị trấn G, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 22/02/2019 tại Văn phòng Công chứng An Lạc, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

2. *Người kháng cáo: Bị đơn:* Bà Lý Thị H, sinh năm 1937 (vắng mặt).

Địa chỉ: B11/16 ấp 2, xã A, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thanh I, sinh năm 1975; Địa chỉ: B11/16A ấp 2 xã A, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 22/8/2019 tại Văn phòng công chứng An Lạc, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

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

3.1 Bà Nguyễn Thanh I, sinh năm 1975. Địa chỉ: B11/16A ấp 2 xã A, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.2 Ông Nguyễn Hoàng J, sinh năm: 1956. Địa chỉ: B11/14 ấp 2 xã A, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.3 Ông Nguyễn Hữu K, sinh năm: 1960. Địa chỉ: B19/40A ấp 2 xã A, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.4 Bà Nguyễn Thu L, sinh năm: 1964. Địa chỉ: C1/56A tổ 1 ấp 3 xã A, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.5 Ông Nguyễn Minh M, sinh năm: 1972. Địa chỉ: B11/16 ấp 2 xã A, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền, lợi nghĩa vụ liên quan:
Minh, Phương, Hương, Châu: Bà Nguyễn Thanh I, sinh năm: 1975; Địa chỉ: B11/16A ấp 2 xã A, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 24/8/2020 tại Văn phòng công chứng An Lạc, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 22/02/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Ái D và người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Văn E trình bày:

Ngày 22/6/2018, ông Lê Ái D ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lúa, diện tích 2446,6m², thuộc thửa 607 và diện tích 503,5m², thuộc thửa 27, đều thuộc tờ bản đồ số 39, xã A, huyện A với bà Lý Thị H, giá chuyển nhượng 4.500.000.000 đồng (*Bốn tỷ năm trăm triệu*) đồng. Ngày 23/6/2018, ông D đặt cọc cho bà H 100.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận sau 03 tháng kể từ ngày 22/6/2018, ông D có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại sau khi hai bên ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong trường hợp khách quan xảy ra ngoài ý muốn của hai bên thì hoàn tiền cọc và không đền bù cọc. Số tiền đặt cọc này là tài sản riêng của ông D, không liên quan gì đến vợ của ông D là bà Phan Thị N.

Do ông D không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất lúa, vì không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nên ngày 15/10/2018, ông D có yêu cầu bà H trả lại tiền cọc thì phía bà H là bà Nguyễn Thanh I có ký thỏa thuận đến ngày 15/01/2019, sẽ trả lại cho ông D. Tuy nhiên đến nay phía bà H chưa trả. Do đó, ông D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 22/6/2018, giữa ông D và bà H đối với 02 thửa đất là thửa 607, diện tích 2446,6m² và thửa 27, tờ bản đồ số 39 (BĐĐC), diện tích 503,75m², xã A, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh. Buộc bà Lý Thị H và bà Nguyễn Thanh I có trách nhiệm liên đới trả số tiền trên cho ông D, trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra phía ông D không có yêu cầu nào khác.

Bị đơn bà Lý Thị H có đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thanh I trình bày:

Phần đất thuộc thửa 607, diện tích 2446,6m² và thửa 27, diện tích 503,5m² đều thuộc tờ bản đồ 39, loại đất lúa, có nguồn gốc do bà Lý Thị H nhận chuyển nhượng từ hộ ông Lý Văn O và được Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện A cập nhật biến động ngày 16/6/2006. Đây là tài sản chung của bà H và ông Nguyễn Hữu P. Ông Nguyễn Hữu P chết năm 2013. Bà H và ông P có 5 người con gồm: Ông Nguyễn Hoàng J, ông Nguyễn Hữu K, bà Nguyễn Thu L, ông Nguyễn Minh M và Nguyễn Thanh I là bà.

Ngày 22/6/2018, bà H ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Lê Ái D, giá chuyển nhượng là 4.500.000.000 đồng. Ông D đặt cọc cho bà H 100.000.000 đồng vào ngày 23/6/2018. Hai bên thỏa thuận sau 03 tháng kể từ ngày 22/6/2018 ông D có trách nhiệm thanh toán số tiền 4.400.000.000 đồng cho bà H sau khi hai bên ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà H đã sử dụng số tiền này để trị bệnh.

Trong quá trình thỏa thuận và trước khi ký hợp đồng đặt cọc, bà H có thông báo cho ông D biết đất của bà H là loại đất trồng lúa, không có tranh chấp, có chủ quyền đầy đủ.

Ngày 15/10/2018, ông D đi với nhiều người (không rõ lai lịch) đến nhà bà H la ó om sòm, làm áp lực để lấy lại số tiền đặt cọc vì ông D cho biết không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất lúa. Ngay thời điểm này bà H đang hấp hối, lo sợ cho sức khỏe của bà H bị ảnh hưởng nên bà ký vội vào tờ giấy do ông D đưa với nội dung cam kết hẹn 03 tháng sau sẽ trả số tiền 100.000.000 đồng cho ông D. Nay bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thanh I trình bày: Xác nhận bà H chuyển nhượng đất cho ông D để lấy tiền trị bệnh. Số tiền 100.000.000 đồng do bà H trực tiếp nhận từ ông D. Bà không nhận số tiền này, nên không đồng ý cùng có trách nhiệm trả.

Ông Nguyễn Hoàng J, Nguyễn Hữu K, Nguyễn Thu L, Nguyễn Minh M có đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thanh I và bà I có ý kiến như trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 376/2020/DS-ST ngày 21/9/2020, của Tòa án nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh đã xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 22/6/2018 giữa ông Lê Ái D và bà Lý Thị H là vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu của ông Lê Ái D đối với bà Lý Thị H.

Buộc bà Lý Thị H có trách nhiệm trả cho ông Lê Ái D số tiền 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi xuất chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền; quyền kháng cáo; án phí; quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 06/10/2020, bị đơn bà Lý Thị H có đơn kháng cáo không đồng ý nội dung và quyết định của bản án sơ thẩm. Lý do: Bà H không ký biên bản cam kết trả lại tiền cọc cho ông D. Ông D khởi kiện yêu cầu bà H, bà I liên đới trả tiền, nhưng bản án sơ thẩm lại tuyên buộc mình bà H trả 100.000.000 đồng. Tiền đặt

cọc ông D yêu cầu bà H trả 20.000.000 đồng cho người môi giới, nhưng bà H không biết người môi giới nên tiền này ông D lấy của bà H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bà Nguyễn Thanh I đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lý Thị H trình bày kháng cáo và phát biểu ý kiến tranh luận: Vẫn giữ nguyên các lý do kháng cáo, nhưng đồng ý bà H sẽ trả lại 100.000.000 đồng tiền đặt cọc cho ông D, chỉ yêu cầu cho bà H thời hạn 03 tháng để trả số tiền này và trả dần vì bà H đã già. Không đồng ý liên đới trả tiền cọc cùng bà H. Thừa nhận phần đất mà ông D đã đặt cọc, gia đình đã bán cho người khác với giá 4.500.000.000 đồng để lấy tiền chữa bệnh cho bà H và các con.

Ông Lê Văn E người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Ái D: Không đồng ý lý do kháng cáo và yêu cầu của đại diện bà H. Vì ông D ký hợp đồng đặt cọc và giao tiền cọc 100.000.000 đồng cho bà H nhận, có cả con bà H làm chứng xác nhận, hợp đồng đặt cọc có nêu lý do khách quan phải trả cọc. Theo quy định pháp luật, nguyên đơn không thể nhận chuyển nhượng được đất lúa nên hợp đồng đặt cọc vô hiệu, bà H phải trả lại tiền cọc. Bà H đã bán đất cho người khác lấy tiền, bên bà H đã có biên bản cam kết 03 tháng trả nhưng đến nay không trả nên không đồng ý cho thời hạn trả là 03 tháng. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

- *Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:* Người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung kháng cáo:* Ngày 22/6/2018, ông D không trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp nhưng vẫn ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 607, tờ bản đồ số 39, diện tích 2446,6m² và thửa 27, tờ bản đồ 39, diện tích 503,5m², loại đất lúa với bà Lý Thị H là không đúng quy định pháp luật tại khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai 2013. Tài sản này là tài sản chung của cả ông Nguyễn Hữu P, nhưng bà H tự mình quyết định là không đúng. Vì vậy Hợp đồng đặt cọc ngày 22/6/2018 là vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà H đã nhận 100.000.000 đồng tiền cọc như bà Nguyễn Thanh I đại diện thừa nhận nên bà H phải có nghĩa trả lại cho ông D. Nguyên đơn yêu cầu bà H, bà I cùng có trách nhiệm trả lại 100.000.000 đồng, Tòa án sơ thẩm nhận định chỉ buộc bà H trả nhưng lại tuyên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là không đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn chỉ yêu cầu bà H trả tiền nên ghi nhận sự tự nguyện này. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Về thời hạn kháng cáo: Bị đơn bà Lý Thị H nộp đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và có đơn xin miễn án phí do là người cao tuổi nên được chấp nhận về mặt hình thức.

Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là đúng quy định.

[2] Về nội dung: Mặc dù Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2018, thể hiện là hợp đồng đặt cọc, nhưng về bản chất nội dung và hình thức của hợp đồng giữa ông D và bà H vừa để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng vừa để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng và mới chỉ dừng lại ở giai đoạn đặt cọc cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tiếp theo.

[2.1] Xét: Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2018, giữa bà H và ông D đã vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại điểm c Điều 117 Bộ luật dân sự 2015. Vì diện tích 2446,6m², thuộc thửa 607 và diện tích 503,5m² thửa 27, đều thuộc tờ bản đồ 39, xã A, huyện A là đất trồng lúa và là tài sản chung của bà H và chồng là ông Nguyễn Hữu P. Ông P chết ngày 17/3/2013, các phần đất trên chưa thực hiện việc khai nhận di sản thừa kế theo quy định, nhưng chỉ mình bà H ký hợp đồng đặt cọc ngày 22/6/2018 và nhận tiền cọc là không đúng quy định pháp luật. Ông Lê Ái D không trực tiếp sản xuất nông nghiệp, không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lúa theo quy định tại khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai năm 2013. Do vi phạm điều cấm của pháp luật, nên giao dịch đặt cọc chuyển nhượng đất bà H và ông D đã ký kết ngày 22/6/2018, bị vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật dân sự 2015. Các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015.

[2.2] Xét yêu cầu của đại diện theo ủy quyền của bị đơn không rút đơn kháng cáo, nhưng lại đồng ý bị đơn bà H sẽ trả lại nguyên đơn ông D 100.000.000 đồng tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận ngày 22/6/2018. Chỉ đề nghị cho bà H thời hạn trả là 03 tháng với hình thức trả dần, thấy: Đại diện bị đơn đã thừa nhận và đồng ý trả lại 100.000.000 đồng mà bị đơn bà H đã nhận cho nguyên đơn ông D, căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, nguyên đơn không phải chứng minh cho yêu cầu của mình. Do đó, các lý do tại đơn kháng cáo chỉ là ý kiến không phải là chứng cứ phản bác của bị đơn. Đối với đề nghị của đại diện bị đơn cho bà H thời hạn 03 tháng và trả dần hàng tháng số tiền 100.000.000 đồng đã nhận của nguyên đơn, không được nguyên đơn đồng ý và cũng không có cơ sở chấp nhận. Vì chính đại diện bị đơn cũng thừa nhận, các thửa đất đã nhận cọc của ông D, bà H và các con đã chuyển nhượng cho người khác với giá 4.500.000.000 đồng, nhưng không trả lại tiền nhận cọc của ông D là không có thiện chí.

[2.3] Theo các chứng cứ có tại hồ sơ là Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 22/6/2018; Biên nhận ngày 23/6/2018, thể hiện người nhận tiền cọc

100.000.000 đồng của nguyên đơn là bà Lý Thị H. Bà I không đồng ý có nghĩa vụ cùng bà H trả lại số tiền này. Việc nguyên đơn yêu cầu bà H, bà I cùng trả nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng đặt cọc kể trên là vô hiệu và chỉ buộc bà H trả lại 100.000.000 đồng tiền nhận cọc của ông D là đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn cũng chỉ yêu cầu bà H trả tiền và đại diện bị đơn cũng đồng ý bị đơn bà H trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng cho nguyên đơn. Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận ý kiến đề nghị sửa án sơ thẩm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.4] Về án phí: Bị đơn là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

Căn cứ khoản 3 Điều 191 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 117, Điều 123, Điều 131, Điều 328, Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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;

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lý Thị H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 376/2020/DS-ST ngày 21/9/2020, của Tòa án nhân dân huyện A.

1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 22/6/2018, giữa ông Lê Ái D và bà Lý Thị H là vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu của ông Lê Ái D đối với bà Lý Thị H.

Buộc bà Lý Thị H có trách nhiệm trả cho ông Lê Ái D số tiền 100.000.000 (*Một trăm triệu*) đồng. Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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 án 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.

2. Về án phí: Bà Lý Thị H được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm; án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho ông Lê Ái D 2.500.000 (*Hai triệu năm trăm ngàn*) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0046414 ngày 25/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện A;
- Chi cục THADS huyện A;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đỗ Thị Hòa