

**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: 495/2022/DS-PT

Ngày: 23/8/2022

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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Mai Thị Mỹ Tiên**

Các Thẩm phán: 1. Bà **Trần Thị Thủy**

2. Bà **M Lê Thị Anh Minh**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **Trần Võ Quỳnh Ngọc** - 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 Huỳnh Thiện** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23/8/2022, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 207/2022/TLPT-DS ngày 07/7/2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 1625/2022/DS-ST ngày 12/5/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3862/2022/QĐXXPT-DS ngày 15/7/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 10646/2022/QĐPT-DS ngày 11/8/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà D N, sinh năm 1964.

Thường trú: Số 8 ngõ 343 C, quận Đ, thành phố N.

Người đại diện theo ủy quyền: Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên P T, người đại diện theo ủy quyền ông H, sinh năm 1992 (Giấy ủy quyền số 01/2022-GUQ ngày 17/8/2022) - Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bà D N: Ông A, Luật sư thuộc Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên P T, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn yêu cầu vắng mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông C, sinh năm 1945

2. Bà M L (tên gọi khác: Bà N M), sinh năm 1949.

3. Bà P, sinh năm 1976.

4. Ông Đ, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Số 21 A, Khu phố C, phường T, thành phố Đ, Thành phố H

Người đại diện theo ủy quyền của ông C, Bà M L, Bà P, Ông Đ: Bà H M (theo Giấy ủy quyền số công chứng 6163 ngày 06/4/2022 tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh) - Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C: Ông C M, Luật sư thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt)

5. Bà H M, sinh năm 1975 (Có mặt)

Địa chỉ: Số 21 Ai, Khu phố C, phường T, thành phố Đ, Thành phố H

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà H L, sinh năm 1979

Thường trú: Số 45 Đường số H, Khu phố B, phường T, thành phố Đ, Thành phố H.

Địa chỉ liên lạc: Số 15 đường E, khu phố N, Khu trung tâm hành chính phường A, thành phố A, tỉnh D.

Đại diện theo ủy quyền: Ông T, sinh năm 1980

(Theo giấy ủy quyền số công chứng 018191, quyền số 08/2022 TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 08/8/2022) - Có mặt.

Địa chỉ: Khu dân cư C, đường T, phường T, Quận G, Thành phố H.

Địa chỉ liên lạc: Tầng 4/1 Tòa nhà L- 454 K, Phường Đ, Quận C, Thành phố H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bà H L: Ông K- Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH MTV Thoại Khánh- Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

- *Người làm chứng:*

1. Bà T N, sinh năm 1976 (Có đơn xin vắng mặt)

2. Ông T, sinh năm 1967 (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ liên lạc: Số 193/18 N, Phường G, Quận C, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, phía nguyên đơn trình bày:

Ngày 23/01/2018, nguyên đơn cùng với bị đơn- ông C và Bà M L ký “Giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Việc ký kết văn bản trên có sự chứng kiến và đồng ý của các con ông C và Bà H L gồm Bà H M, Bà P và Ông Đ. Nội dung giấy đặt cọc thể hiện: Bị đơn đồng ý bán cho nguyên đơn thửa đất có diện tích 400m² tại địa chỉ 21 A, Khu phố C, phường T, thành phố Đ, Thành phố H với giá 21.000.000.000 đồng.

Thực hiện thỏa thuận trên, nguyên đơn đã giao cho ông C, Bà H L, bà H M, bà P và ông Đ tổng số tiền là 2.500.000.000 đồng, cụ thể các lần giao tiền như sau:

- Ngày 23/01/2018, giao 200.000.000 đồng.
- Ngày 24/01/2018, giao 300.000.000 đồng.
- Ngày 28/01/2018, giao 1.000.000.000 đồng.
- Ngày 10/02/2018, giao 1.000.000.000 đồng.

Do phần đất mà bà D N nhận chuyển nhượng chưa được nhà nước cấp quyền sử dụng đất cho bên bán nên hai bên không thể tiến hành việc ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng được. Nguyên đơn đã rất nhiều lần liên hệ bị đơn yêu cầu trả lại tiền cọc nhưng bị đơn không thực hiện.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 23/01/2018 giữa ông C, Bà M L với Bà D N là vô hiệu.

- Buộc ông C, Bà M L, Bà H M, Bà P và Ông Đ phải trả cho nguyên đơn toàn bộ số tiền cọc đã nhận là 2.500.000.000 đồng.

Theo lời khai của ông C, Bà M L, Bà H M, Bà P và Ông Đ trong quá trình tham gia tố tụng, thể hiện:

Các ông, bà xác nhận ông C, Bà M L có ký với Bà D N “Giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” vào ngày 23/01/2018. Việc ký văn bản trên có sự chứng kiến và sự đồng ý của các thành viên trong gia đình ông (gồm Bà H M, Bà P và Ông Đ). Vào thời điểm đó, bị đơn được biết bà D N chỉ là người ký giấy tờ thay cho Bà H L. Cả 04 lần nhận cọc bị đơn đều thấy Bà H L là người đưa tiền cho bà D N giao cho bị đơn. Nay bị đơn đồng ý trả lại tiền cọc 2.500.000.000 đồng cho bên mua nhưng chưa xác định là phải trả cho ai. Bị đơn đề nghị Tòa án tạm đình chỉ giải quyết vụ án, chờ kết luận điều tra của Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an tỉnh Bình Dương về việc giải quyết đơn tố cáo của Bà H L đối với hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của bà D N.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Bà H M với tư cách cá nhân và là người đại diện theo ủy quyền của ông C, Bà M L, Bà P và Ông Đ trình bày:

Bà xác nhận số tiền cọc 200.000.000 đồng mà bà D N giao cho gia đình bà vào ngày 23/01/2018 là tiền của Bà H L đưa cho bà D N. Số tiền cọc của 03 lần sau bà không biết được lấy ra từ túi của ai, chỉ biết cả 03 lần giao tiền đều có mặt bà D N và Bà H L, tiền được để trên bàn, các thành viên trong gia đình bà D N nhận tiền và bà H M đại diện cho các thành viên trong gia đình ký xác nhận vào giấy đặt cọc. Bà không đồng ý trả lại tiền cọc cho nguyên đơn vì nguyên đơn là người vi phạm các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng. Từ năm 2018 cho đến nay, bà và các thành viên trong gia đình bà không được Công an tỉnh Bình Dương triệu tập lấy lời khai liên quan đến việc chuyển nhượng đất cho bà D N.

Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- Bà H L thì:

Bà H L và gia đình Bà D N có mối quan hệ thân thiết hơn 20 năm. Lợi dụng tình cảm và sự tin tưởng của bà, bà D N đã chiếm dụng của bà số tiền 27.000.000.000 đồng và đã dùng 2.500.000.000 đồng để đặt cọc mua đất của gia đình ông C. Vào thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, bà D N và bà có thỏa thuận bà D N chỉ là người ký hộ cho bà Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng sẽ do Bà H L đứng tên. Bên bán có biết việc này. Toàn bộ số tiền mà bà D N giao cho gia đình ông C để đặt cọc mua đất là tiền của bà. Lần giao tiền cọc đầu tiên 200.000.000 đồng vào ngày 23/01/2018 là tiền do bà đưa cho bà D N để giao cho gia đình ông C. Số tiền đặt cọc của 03 lần còn lại là bà D N lấy từ tiền bán đất của bà ở Tân Uyên. Vì vậy, bà đề nghị gia đình ông C phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền 2.500.000.000 đồng trên cho bà. Bà đề nghị Tòa án tạm đình chỉ giải quyết vụ án, chờ kết luận điều tra của Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an tỉnh Bình Dương về việc giải quyết đơn tố cáo của bà đối với hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của bà D N.

Ngày 26/4/2022, Bà H L nộp đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc bà D N phải trả lại cho Bà H L số tiền 2.500.000.000 đồng. Đây là số tiền của Bà H L mà bà D N đã sử dụng để đặt cọc mua đất của gia đình ông C.

- Nếu tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2022 vô hiệu thì bị đơn phải trả lại cho bà số tiền cọc 2.500.000.000 đồng.

Tại bản tự khai, người làm chứng bà T N và Ông T trình bày:

Bà T N và ông T cùng xác nhận ngày 28/01/2018 và ngày 10/02/2018 có đi cùng bà D N đến nhà ông C và có chứng kiến việc bà D N trực tiếp giao tiền mua đất cho bên bán. Trong quá trình đi cùng bà D N, bà T N và ông T không gặp Bà H L.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bà D N trình bày:

Vào thời điểm các bên đương sự ký giấy đặt cọc ngày 23/01/2018 và cho đến thời điểm hiện nay thì quyền sử dụng đất vẫn thuộc quyền quản lý của nhà nước, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bên bán. Như vậy, mục đích và nội dung của hợp đồng đã vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên giao dịch dân sự trên là vô hiệu, buộc bị đơn phải hoàn trả cho bên mua bà D N số tiền cọc 2.500.000.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C và Bà M L cùng thống nhất trình bày:

Giấy đặt cọc ngày 23/01/2018 được xem là hợp đồng có điều kiện. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, bên mua đã biết rõ đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên bán nhưng vẫn đồng ý giao kết. Nguyên đơn là người vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong giấy đặt cọc, cũng là người đơn phương chấm dứt hợp đồng, gây ảnh hưởng đến quá trình xin hợp thức hóa nhà, đất của bị đơn tại cơ quan có thẩm quyền. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Án lệ số

25/2018/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/11/2018, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả lại tiền cọc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1625/2022/DS-ST ngày 12/5/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà D N.

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa Bà D N và ông C, Bà M L ngày 23/01/2018 là vô hiệu.

- Ông C, Bà M L, Bà H M, Bà P và Ông Đ phải có nghĩa vụ trả lại cho Bà D N số tiền 2.500.000.000 đồng.

Kể từ khi Bà D N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông C, Bà M L, Bà H M, Bà P và Ông Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Trả lại đơn yêu cầu độc lập và tài liệu, chứng cứ kèm theo cho Bà H L, nếu đương sự có yêu cầu.

Bà H L được quyền khởi kiện Bà D N trong vụ kiện dân sự khác liên quan đến việc đòi tài sản.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 24/5/2022, bị đơn Bà H M và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bà H L kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị y án sơ thẩm.

- Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, tuyên bà D N bị mất cọc.

- Đại diện Bà H L yêu cầu hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tranh luận: Hợp đồng đặt cọc không vô hiệu về hình thức lẫn nội dung. Việc bị đơn giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 23/01/2018 là hoàn toàn phù hợp với Án lệ số 31/2020/AL ngày 13/8/2020 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Nguyên đơn vi phạm về thời hạn giao tiền cọc, nên phải mất cọc, nhưng bản án sơ thẩm tuyên buộc trả lại là không đúng. Hơn nữa bị đơn nhận tiền từ Bà H L, chứ không nhận tiền từ nguyên đơn. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, bác yêu cầu của nguyên đơn và bị mất cọc.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bà H L tranh luận:

Bản án sơ thẩm không khách quan. Bà H L và bị đơn đều xác định người giao dịch chuyển nhượng là Bà H L, nhưng Tòa sơ thẩm không xem xét ghi nhận. Theo nội dung ghi âm, bà D N thừa nhận số tiền 2.500.000.000 đồng là tiền của Bà H L, nhưng Tòa cũng không xem xét chứng cứ này, là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Lẽ ra Tòa sơ thẩm phải công nhận giao dịch giữa Bà H L và bị đơn mới đảm bảo quyền, lợi hợp pháp của Bà H L. Việc khởi kiện vụ án khác sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của Bà H L nếu bà D N tẩu tán tài sản. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các thành viên Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Theo giấy đặt cọc ngày 23/01/2018 có thỏa thuận đến ngày 05/02/2018, bên mua phải thanh toán cho bên bán số tiền tổng cộng là 5.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại lần đặt cọc thứ 3 (cuối trang 1 hợp đồng) có ghi nhận: *“Hôm nay là ngày 28/01/2018 có nhận thêm đợt 3 là 1.000.000.000 đồng (tổng 3 đợt là 1.500.000.000 đồng) một tỷ năm trăm triệu đồng chẵn, hẹn đến ngày 05/02 đưa thêm 1.000.000.000). Đến ngày 01/10/2018 ra công chứng sẽ thanh toán hết số tiền còn lại”*. Theo đó thì các bên đã thỏa thuận lại về số tiền và thời hạn công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tiếp đó ngày 10/02/2018, đại diện bị đơn đã ký nhận số tiền 1.000.000.000 đồng (Bị đơn đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng dù trễ hạn đặt cọc theo thỏa thuận).

Do đó, việc bị đơn cho rằng nguyên đơn vi phạm nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc là không thanh toán đủ số tiền 5 tỷ là không có cơ sở.

Bị đơn cho rằng Hợp đồng đặt cọc không vô hiệu do đây là hợp đồng có điều kiện: khi nhà nước bán hóa giá nhà cho ông C, thì ông C sẽ lập thủ tục chuyển nhượng cho bà D N. Theo phân tích trên thì các bên có thỏa thuận *đến ngày 01/10/2018 ra công chứng sẽ thanh toán hết số tiền còn lại*. Theo công văn số 1781/UBND-TNMT ngày 27/04/2021, xác định:

“... Nhà đất tại địa chỉ 21 A, khu phố C, phường T, thành phố D đến nay vẫn do Công ty TNHH Một thành viên Quản lý kinh doanh nhà thành phố Hồ Chí Minh quản lý..”

Theo đó, tại thời điểm các bên thỏa thuận ra công chứng thì nhà đất vẫn còn thuộc sở hữu nhà nước (chưa cấp cho nguyên đơn).

Do đó, theo nội dung Án lệ số Án lệ số 39/2020/AL ngày 13/8/2020 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về xác định giao dịch dân sự có điều kiện vô hiệu do điều kiện không thể xảy ra, thì giao dịch trên vô hiệu, bị đơn phải trả lại tiền đặt cọc cho nguyên đơn.

Tại biên bản về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 25/3/2022 Bà H L xác định chưa nộp đơn khởi kiện yêu cầu độc lập. Tại phiên tòa sơ

thẩm lần 1 ngày 14/4/2022, Bà H L vẫn chưa nộp đơn khởi kiện yêu cầu độc lập. Do đó, yêu cầu khởi kiện độc lập của Bà H L được Tòa án trả đơn và dành quyền khởi kiện tại 01 vụ án khác là có căn cứ.

Bởi các lý do nêu trên, kháng cáo của Bà H M đại diện bị đơn, người có quyền nghĩa vụ liên quan Bà H L là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của phía bị đơn, người có quyền nghĩa vụ liên quan Bà H L, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 1625/2022/DS-ST ngày 12/5/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa của các đương sự, của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến của vị Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp về Hợp đồng đặt cọc về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn cư trú tại Thủ Đức, nên Tòa án nhân dân Thành phố Đ thụ lý giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định của bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của các đương sự thực hiện trong thời hạn luật định, nên được xem xét.

[2]. Về nội dung:

[2.1] Căn cứ Giấy đặt cọc ngày 23/01/2018 được ký kết giữa D N và ông C, Bà M L (có sự chứng kiến và đồng ý của các thành viên trong gia đình ông C là Bà H M, Bà P và Ông Đ) đủ cơ sở xác định nguyên đơn- bà D N và bị đơn đã xác lập giao dịch dân sự về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Gia đình bị đơn đã nhận số tiền cọc 2.500.000.000 đồng là xuất phát từ giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2018 đã ký kết với nguyên đơn. Trên giấy đặt cọc có nội dung xác nhận của bị đơn về thời gian, số tiền của những lần nhận cọc, nên có cơ sở để xác định số tiền 2.500.000.000 đồng mà gia đình ông C nhận là tiền cọc của nguyên đơn (bà D N), do nguyên đơn trực tiếp giao cho bị đơn và thành viên trong gia đình bị đơn.

Tại cuối trang 1 của Hợp đồng có ghi nhận: *“Hôm nay là ngày 28/01/2018 có nhận thêm đợt 3 là 1.000.000.000 đồng (tổng 3 đợt là 1.500.000.000 đồng) một tỷ năm trăm triệu đồng chẵn, hẹn đến ngày 05/02 đưa thêm 1.000.000.000). Đến ngày 01/10/2018 ra công chứng sẽ thanh toán hết số tiền còn lại”*.

Mặc dù theo thỏa thuận là ngày 05/02/2018 giao tiền, nhưng đến ngày 10/02/2018, đại diện bị đơn vẫn ký nhận tiếp số tiền 1.000.000.000 đồng, xem như bị đơn đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng dù trễ hạn đặt cọc theo thỏa thuận. Do đó, việc bị đơn cho rằng nguyên đơn vi phạm nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc- không thanh toán đủ số tiền 5 tỷ là không có cơ sở.

Tại Giấy đặt cọc ngày 23/01/2018, các bên có thỏa thuận đến ngày 01/10/2018 ra công chứng sẽ thanh toán hết số tiền còn lại. Theo công văn số 1781/UBND-TNMT ngày 27/04/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ, xác định:

“... Nhà đất tại địa chỉ 21 A, khu phố C, phường T, thành phố Đ đến nay vẫn do Công ty TNHH Một thành viên Quản lý kinh doanh nhà thành phố Hồ Chí Minh quản lý..”

Như vậy, tại thời điểm các bên thỏa thuận ra công chứng thì nhà đất vẫn còn thuộc sở hữu nhà nước. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng vô hiệu và buộc bị đơn trả lại tiền cọc là phù hợp với Án lệ số 39/2020/AL ngày 13/8/2020 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về xác định giao dịch dân sự có điều kiện vô hiệu do điều kiện không thể xảy ra.

Ông C và bà H, bà M L là người đại diện ký giấy đặt cọc ngày 23/01/2018, nhưng người nhận tiền là tất cả các thành viên trong gia đình gồm ông C, Bà H L, bà H M, bà P và ông Đ. Nên khi xử lý hợp đồng vô hiệu, Tòa cấp sơ thẩm tuyên buộc các thành viên trong gia đình ông C phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà D N số tiền cọc đã nhận là 2.500.000.000 đồng là hoàn toàn đúng quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Về yêu cầu của người liên quan- Bà H L

Theo Bà H L, số tiền đặt cọc 2.500.000.000 đồng mà bị đơn nhận không phải là tiền của bà D N, mà là tiền của bà, nhưng Bà H L không chứng minh được; hơn nữa giữa Bà H L và bị đơn đều trình bày không có sự thống nhất, không được nguyên đơn thừa nhận. Việc bà D N có chiếm dụng và sử dụng tiền của Bà H L vào việc mua đất của nhà ông C hay không là một quan hệ dân sự khác. Liên quan đến đơn tố cáo của Bà H L đối với việc bà D N lừa đảo, chiếm dụng tiền, tại Công văn số 651/PC02(Đ4) ngày 20/12/2018 của Cơ quan Cảnh sát điều tra- Công an tỉnh Bình Dương chỉ đề cập đến việc bà D N đã chiếm đoạt số tiền 18.680.0000.000 đồng của Bà H L để đặt cọc mua căn nhà số H, đường A, thành phố Đ của bà N T, không có nội dung liên quan đến việc đặt cọc mua bán đất của gia đình ông C. Phía bị đơn cũng xác nhận từ năm 2018 cho đến nay, gia đình bà chưa bao giờ nhận được giấy triệu tập của Công an về việc lấy lời khai liên quan đến việc mua bán mảnh đất trên. Như vậy, việc tranh chấp giữa bà D N và bị đơn trong vụ án này không liên quan đến đơn tố giác tội phạm của Bà H L tại Công an tỉnh Bình Dương, nên Tòa án cấp sơ thẩm không tạm đình chỉ việc giải quyết vụ án là phù hợp.

Ngoài ra, yêu cầu độc lập của Bà H L nộp ngày 26/4/2022, là sau khi mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; căn cứ Khoản 2 Điều 201 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử sơ thẩm không xem xét, thụ lý yêu cầu trên của Bà H L trong cùng vụ án và xác định Bà H L được quyền khởi kiện bà D N trong một vụ án khác liên quan đến việc đòi tài sản là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật, hoàn toàn không có căn cứ hủy bản án sơ thẩm.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị giữ y bản án sơ thẩm là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên người kháng cáo phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 131, Điều 357, Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Án lệ số 39/2020/AL ngày 13/8/2020 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ 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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2014;

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Bà H M và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan- Bà H L;

Giữ y bản án dân sự sơ thẩm số 1625/2022/DS-ST ngày 12/5/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn- Bà D N:

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2018 giữa Bà D N và ông C, Bà M L vô hiệu.

- Ông C, Bà M L, Bà H M, Bà P và Ông Đ phải có nghĩa vụ trả lại cho Bà D N số tiền 2.500.000.000 (Hai tỷ năm trăm triệu) đồng. Thi hành sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Kể từ khi Bà D N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông C, Bà M L, Bà H M, Bà P và Ông Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Trả lại đơn yêu cầu độc lập và tài liệu, chứng cứ kèm theo cho Bà H L, nếu đương sự có yêu cầu.

Bà H L được quyền khởi kiện Bà D N trong vụ kiện dân sự khác liên quan đến việc đòi tài sản.

3. Về án phí sơ thẩm:

- Bà D N được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 41.300.000 (Bốn mươi một triệu, ba trăm nghìn) đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0058134 ngày 05/11/2020 tại Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

- Ông C và Bà M L được miễn nộp.

- Bà H M, Bà P và Ông Đ mỗi người phải nộp 16.400.000 (Mười sáu triệu bốn trăm nghìn) đồng.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà H M phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, nhưng được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0027370 ngày 30/5/2022 tại Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, bà H M đã nộp đủ.

Bà H L phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, nhưng được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0027394 ngày 01/6/2022 tại Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Bà H L đã nộp đủ.

Các đương sự thi hành án theo các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND TP. Thủ Đức;
- Chi cục THADS TP. Thủ Đức;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Mai Thị Mỹ Tiên

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

Lê Thị Anh Minh

Trần Thị Thủy

Mai Thị Mỹ Tiên

