

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

Bản án số: 498/2020/DS - PT

Ngày: 11-6-2020

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

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

**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 Võ Thị Kim Thương

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu

Ông Lưu Trường Sanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy, 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 Đào Thị Xuân Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 08 và 11 tháng 6 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 98/2020/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 484/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2084/2020/QĐ-PT ngày 28 tháng 04 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 5065/2020/DS-PT ngày 28 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Mạch Thanh S, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: Số 6/13 đường Q, Phường X, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Tấn Đ, sinh năm 1990. Địa chỉ: Số 6/13 đường Q, Phường X, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

(Giấy ủy quyền ngày 23 tháng 03 năm 2019 tại Văn phòng công chứng Y); Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê D thuộc Văn phòng luật sư V – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt tại phiên tòa, vắng mặt tuyên án).

- *Bị đơn:* Ông Trần Quốc T, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Nhà số A3, số 49C đường C, phường P, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt tại phiên tòa, xin vắng mặt tuyên án).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Trần Tiến A, sinh năm 1990.

Người đại diện hợp pháp của ông A: Ông Trần Đình U, sinh năm 1956. Cùng địa chỉ: Số 108/34 đường E, Phường H, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 20 tháng 8 năm 2019 tại Văn phòng công chứng R); Là người đại diện theo ủy quyền của ông A (có mặt tại phiên tòa, xin vắng mặt tuyên án).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn – ông Mạch Thanh S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 23/3/2019, 01/7/2019 của ông Mạch Thanh S, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông Huỳnh Tấn Đ là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 9/12/2014, ông S ký Hợp đồng đặt cọc nền đất với ông A để nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 53,7m2 nền đất số A3 thuộc một phần thửa 660 tờ bản đồ số 55 tọa lạc tại số 49C đường C, phường P, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 543.110.000 đồng. Ông S đã giao cho ông A 50% số tiền chuyển nhượng (bao gồm cả tiền cọc) là 271.555.000 đồng.

Ngày 27/9/2016, ông S ký hợp đồng đặt cọc mua bán đất để chuyển nhượng phần đất nói trên cho ông T với giá chuyển nhượng là 664.000.000 đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông T đã giao cho ông S số tiền cọc là 290.000.000 đồng. Theo thỏa thuận của hai bên trong hợp đồng thì sau khi ký hợp đồng mua bán công chứng, ông T phải giao cho ông S số tiền 274.000.000 đồng và sau khi hoàn tất thuế chuyển quyền sử dụng đất, thuế thu nhập cá nhân, thuế trước bạ đăng ký đăng bộ và bên ông T nhận sổ hồng thì ông T phải giao nốt cho ông S số tiền 100.000.000 đồng. Thời gian ấn định công chứng mua bán là 03 tháng.

Tuy nhiên, sau khi hết thời hạn 03 tháng nói trên, ông T vẫn không thanh toán hết số tiền nói trên. Do đó, ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 27/9/2016 và yêu cầu ông T thanh toán cho ông S số tiền 374.000.000 đồng cùng tiền lãi chậm trả của số tiền trên theo mức lãi suất cơ bản của Ngân hàng nhà nước (9%/năm) trong thời gian từ ngày 27/12/2016 đến ngày 28/11/2019 là 98.175.000 đồng, tổng cộng là 472.175.000 đồng.

Ông Đ xác định: Hợp đồng ngày 27/9/2016 giữa ông S và ông T là hợp đồng chuyển nhượng; Ông S không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng đặt cọc nền đất giữa ông với ông A; Nếu hợp đồng đặt cọc mua bán đất giữa ông S và ông T là vô hiệu thì ông S cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; Tại thời điểm ông S ký hợp đồng đặt cọc mua bán đất với ông T, ông A không biết việc chuyển nhượng này và cho đến thời điểm hiện nay; Ông S chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất mà các bên đã ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng, ông A là người đứng tên trên giấy chứng nhận của phần đất này; Ông S và ông A chưa ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng, ông S cũng không thể ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng với ông T và không thể giao đất cho ông T như thỏa thuận của các bên trong hợp đồng đặt cọc mua bán đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Trần Quốc T trình bày:

Ngày 27/9/2016, ông có đặt cọc số tiền 290.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 53,7m² nền đất số A3 thuộc một phần thửa 660 tờ bản đồ số 55 tọa lạc tại số 49C đường C, phường P, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh với ông S. Ông S đã nhận đủ tiền cọc và ký tên vào hợp đồng. Tuy nhiên đã qua 03 năm ông S chưa làm thủ tục chuyển nhượng công chứng miếng đất trên vì ông S không phải chủ đất, không có giấy tờ hợp pháp. Với yêu cầu khởi kiện của ông S, ông không chấp nhận. Trong quá trình Tòa giải quyết vụ án, ông có yêu cầu ông S trả lại tiền cọc, đền bù gấp 10 lần tiền cọc như Điều 5 hợp đồng đặt cọc mua bán đất nói trên, tổng cộng là 3.190.000.000 đồng và tiền xây dựng là 1.200.000.000 đồng, nay tại phiên tòa ông không yêu cầu Tòa giải quyết các yêu cầu trên; Ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nếu hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 27/9/2016 giữa ông và ông S là vô hiệu. Hiện nay, ông đang sử dụng phần đất nói trên do giữa ông và ông A đã có hợp đồng đặt cọc công chứng, ông đã thanh toán hết tiền mua đất cho ông A và ông A giao đất cho ông sử dụng.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Tiến A do ông Trần Đình U là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 9/12/2014, ông A và ông S có ký hợp đồng đặt cọc nền đất để chuyển nhượng phần đất có diện tích 53,7m² nền đất số A3 thuộc một phần thửa 660 tờ bản đồ số 55 tọa lạc tại số 49C đường C, phường P, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 543.110.000 đồng. Phần đất này ông A đã được cấp giấy chứng nhận. Ông S đã giao cho ông A số tiền 271.555.000 đồng. Sau đó, dù ông A yêu cầu nhiều lần nhưng ông S không giao tiền nữa. Ông A và ông S chưa ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng và hiện nay ông A vẫn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất nói trên. Khi ông S và ông T ký hợp đồng đặt cọc, ông A không biết. Đến đầu năm 2017, khi thấy ông T tiến hành xây dựng trên đất thì ông A mới biết việc ông S đã bán đất cho ông T. Sau khi ông T thanh toán tiền mua đất cho ông A thì ông A đã ký hợp đồng đặt cọc với ông T và giao đất cho ông T sử dụng. Do ông S không phải là người có quyền sử dụng đất hợp pháp nên với yêu cầu khởi kiện của ông S, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng đặt cọc mua bán nền đất ngày 9/12/2014 giữa ông A với ông S và không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nếu hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 27/9/2016 giữa ông T và ông S là vô hiệu.

Tại bản tự khai ngày 27/8/2019, bà Nguyễn Thị X trình bày: Bà là vợ của ông Mạch Thanh S. Việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa ông S với ông T, bà không liên quan, không có tranh chấp gì. Số tiền cọc ông S giao cho ông A và ông S nhận từ ông T là tài sản riêng của ông S.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tranh luận: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do giao dịch giữa ông S và ông T dựa trên giao dịch giữa ông S với ông A nên ông S không hề lừa dối ông T. Nếu ông S không có đất thì lấy đất đâu ra mà chuyển nhượng cho ông T và khi đó trách nhiệm của ông S là trách nhiệm hình sự chứ không phải trách nhiệm dân sự. Giao dịch giữa ông A với ông S là vô hiệu vì khi đó đất của ông A là đất nông nghiệp, chưa được phân lô tách thửa, chưa có cơ sở hạ tầng nên giao dịch giữa ông S và ông T cũng vô hiệu nhưng không phải là ông S không có quyền chuyển nhượng. Ông S không yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu mà ông S chỉ yêu cầu ông T phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng; phải giao tiếp cho ông S số tiền 374.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản của Ngân hàng nhà nước

từ ngày 27/12/2016 đến ngày 28/11/2019, tổng cộng là 472.175.000 đồng như nội dung thỏa thuận ghi phía sau của hợp đồng. Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 27/9/2016 giữa ông S và ông T là hợp đồng chuyển nhượng, không phải là hợp đồng đặt cọc.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 484/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mạch Thanh S về việc yêu cầu ông Trần Quốc T tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 27/9/2016 và yêu thanh toán số tiền tổng cộng là 472.175.000đ (bốn trăm bảy mươi hai triệu một trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) cho ông Mạch Thanh S.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 27/9/2016 giữa ông Mạch Thanh S với ông Trần Quốc T để nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 53,7m² nền đất số A3 thuộc một phần thửa 660 tờ bản đồ số 55 tọa lạc tại số 49C đường C, phường P, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu; Giành cho các đương sự quyền khởi kiện để giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 27/9/2016 bị vô hiệu trong 1 vụ án khác theo quy định của pháp luật.

2. Án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về dân sự có giá ngạch ông Mạch Thanh S phải chịu là 22.887.000đ (hai mươi hai triệu tám trăm tám mươi bảy nghìn đồng), được căn trừ vào 10.938.600đ (mười triệu chín trăm ba mươi tám nghìn sáu trăm đồng) tiền tạm ứng án phí ông S đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0026083 ngày 16/7/2019; Ông S còn phải nộp thêm số tiền án phí chênh lệch thiếu là 11.948.400đ (mười một triệu chín trăm bốn mươi tám nghìn bốn trăm đồng) tại Chi cục Thi hành án Dân sự Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 11 tháng 12 năm 2019, ông Mạch Thanh S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với các nội dung sau: Yêu cầu ông Trần Quốc T tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký với ông S ngày 27/9/2016 và thanh toán cho ông S số tiền còn lại là 374.000.000 đồng; Yêu cầu ông Trần Quốc T thanh toán cho ông S số tiền lãi tạm tính theo mức lãi suất cơ bản của Ngân hàng nhà nước (9%/năm) đối với số tiền 374.000.000 đồng cho thời gian 35 tháng (từ ngày 27/12/2016 đến ngày 28/11/2019) là 98.175.000 đồng. Tổng số tiền ông S yêu cầu ông T thanh toán là 472.175.000 đồng. Yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Mạch Thanh S trình bày: ông vẫn giữ nguyên các yêu cầu kháng cáo theo đơn kháng cáo, nếu không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng đề nghị hủy án sơ thẩm giải quyết lại đối với hợp đồng vô hiệu.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông S phát biểu tranh luận: trong vụ án tồn tại 3 quan hệ: hợp đồng chuyển nhượng giữa ông A và ông S, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông S và ông T và hợp đồng chuyển nhượng giữa ông A và ông T đều liên quan đến 01 nền đất nêu trên. Hợp đồng giữa ông A và ông S vẫn còn giá trị, do đó ông A có lỗi khi ký chuyển nhượng cho ông T; Đối với bị đơn biết rõ tình trạng pháp lý của nền đất nhưng vẫn đồng ý ký hợp đồng. Tại cấp sơ thẩm có yêu cầu thẩm định, định giá để xem xét hợp đồng vô hiệu và tại phiên tòa Luật sư có đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết hợp đồng vô hiệu nhưng bản án lại nhận định Luật sư không yêu cầu là không đúng. Cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng khi chưa xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên đề nghị hủy án, giao hồ sơ về giải quyết lại toàn bộ các quan hệ trong vụ án, đảm bảo quyền lợi cho các đương sự.

Bị đơn ông Trần Quốc T trình bày: hiện nay giữa ông và ông A đã ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng nền đất trên, đã thanh toán đủ tiền cho ông A và ông đã xây cất nhà để ở nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Trần Đình U là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Tiến A trình bày: ông A đã ký hợp đồng chuyển nhượng nền đất trên cho ông T, ông T đã giao đủ tiền cho ông A và ông T đã xây cất nhà để ở nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về hình thức: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN số CH 04113 đối với diện tích đất 53,7m² do UBND Quận N cấp cho ông Trần Tiến A ngày 18/5/2015. Ông S thừa nhận tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 27/9/2016 phần đất chuyển nhượng chưa thuộc sở hữu của ông S. Do đó giao dịch dân sự không tuân thủ quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015. Theo quy định tại Điều 122, 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì việc ký hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 27/9/2016 giữa ông S và ông T vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S về việc yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 27/9/2016 và thanh toán số tiền tổng cộng là 472.175.000 đồng cho ông S là có căn cứ.

Tuy nhiên, các đương sự không ai yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 27/9/2016 giữa ông S với ông T vô hiệu. Do đó, bản án sơ thẩm nhận định và tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 27/9/2016 giữa ông S với ông T vô hiệu là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên cần sửa một phần bản án.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 28//11/2019, Tòa án nhân dân Quận N đưa vụ án ra xét xử và ban hành bản án số 484/2019/DSST. Ngày 11/12/2019, nguyên đơn ông Mạch Thanh S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đơn kháng cáo của nguyên đơn còn trong hạn luật định nên được chấp nhận về mặt hình thức.

[2] Về nội dung: Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, ông Trần Tiến A được UBND Quận N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 18/5/2015 đối với thửa đất số 801 (tương ứng thửa 660), tờ bản đồ số 55 địa chỉ 134C đường C, phường P, Quận N.

[2.1] Ngày 9 tháng 12 năm 2014, ông Trần Tiến A và ông Mạch Thanh S lập Hợp đồng đặt cọc nền đất có nội dung ông A chuyển nhượng cho ông S nền đất số A3, tổng diện tích 53,7m² một phần thửa đất số 660, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại địa chỉ 49C đường C, phường P, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 543.110.000 đồng. Ông S đã giao cho ông A số tiền 271.555.000 đồng.

[2.2] Ngày 27 tháng 9 năm 2016, ông Mạch Thanh S và ông Trần Quốc T lập Hợp đồng đặt cọc mua bán đất, theo đó ông S chuyển nhượng cho ông T nền đất số A3, tổng diện tích 53,7m² một phần thửa đất số 660, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại địa chỉ 49C đường C, phường P, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh, với số tiền là 664.000.000 đồng; ông T đặt cọc cho ông S số tiền 290.000.000 đồng, đã giao đất cho ông T. Do ông T không thanh toán tiếp số tiền còn lại của hợp đồng đặt cọc là 374.000.000 đồng nên ông S khởi kiện yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký và thanh toán số tiền 374.000.000 đồng và tiền lãi.

[3] Nhận thấy:

- Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 27/9/2016 giữa ông S và ông T thì tại thời điểm ông S và ông T ký hợp đồng và cho đến thời điểm hiện nay, ông S chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nền đất các bên đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 168, khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai 2013. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giao dịch dân sự về việc thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 27/9/2016 giữa ông S với ông T để nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 53,7m² nền đất số A3 thuộc một phần thửa 660 tờ bản đồ số 55 tọa lạc tại số 49C đường C, phường P, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu là có căn cứ.

- Từ việc nhận định hợp đồng đặt cọc mua bán đất nêu trên giữa ông S và ông T là vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào khoản 1 Điều 131 BLDS 2015 không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của ông S về việc yêu cầu ông T giao tiếp số tiền còn thiếu theo hợp đồng và tiền lãi tổng cộng 472.000.000 đồng là có cơ sở.

Tuy nhiên, về giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu, cấp sơ thẩm lại nhận định: trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 27/9/2016 bị vô hiệu, do đó Hội đồng xét xử không xem xét và tuyên giành cho các đương sự quyền khởi kiện để giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 27/9/2016 bị vô hiệu trong 1 vụ án khác theo quy định của pháp luật. Việc nhận định của cấp sơ thẩm như trên là không đúng, bởi theo quy định tại 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. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng đặt cọc mua bán đất giữa ông S và ông T là vô hiệu, có nghĩa là những nội dung giao kết trong hợp đồng không có hiệu lực cho nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm hợp đồng được xác lập là có căn cứ nhưng không giải quyết hậu quả phát sinh trực tiếp từ việc thực hiện hợp đồng mà giành cho các đương sự quyền khởi kiện để giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 27/9/2016 bị vô hiệu trong 1 vụ án khác là chưa đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự. Do cấp sơ thẩm chưa giải quyết nên cấp phúc thẩm không thể bổ sung được. Để đảm bảo việc giải quyết toàn diện vụ án và đảm bảo việc thi hành án, cần hủy án để cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm là phù hợp.

Từ những nhận định trên, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận lời trình bày của Luật sư, không chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát.

Về án phí phúc thẩm: Do Hội đồng phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 và khoản 3 Điều 148 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

1. Hủy bản án sơ thẩm số 484/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2018/ 0026863 ngày 12/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

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;
- Cục thi hành án dân sự TPHCM;
- Chi cục THADS Quận N;
- TAND Quận N;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Võ Thị Kim Thương