| TÒA ÁN NHÂN DÂN<br>THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập - Tự do - Hạnh phúc |
|---|---|

Bản án số: 344/2023/DS-PT
Ngày: 23/3/2023
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**
**TOÀ 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 Lê Thị Ngọc Hương

*Các Thẩm phán:* Bà Võ Thị Kim Thương

Bà Phạm Thị Kim

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Bích Lương - 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 Đỗ Thị Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 23/3/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 353/2022/TLPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 225/2022/DS-ST ngày 08/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1143/2023/QĐPT- DS ngày 06/03/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Thái Thị Kim N, sinh năm 1977; Địa chỉ: số 32, đường T.V.C, ấp K, xã T.T.H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Thái Thị Kim N:* Ông Võ Vương Q, sinh năm: 1975; Địa chỉ: Số 56/1 A Quốc lộ 1A ấp N.L, xã Đ, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 013807 ngày 03/11/2022 tại Văn phòng Công chứng P); có mặt.

*2. Bị đơn:* Bà Phan Thị Ngọc T, sinh năm: 1984; Địa chỉ: Số 6/12, đường số E, xã T.T.H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phan Thị Ngọc T:* Luật sư Trần Văn T1 thuộc Văn phòng luật sư H - Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

3.1. Ông Mai Văn L, Địa chỉ: Số 6/12, đường số 14, xã T.T.H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

3.2. Ông Vòng Si T2, sinh năm: 1974; Địa chỉ: số 32, đường T.V.C, ấp K, xã T.T.H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện ngày 25/9/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Biết bà Thái Thị Kim N có nhu cầu mua đất xây dựng kho xưởng, nên ông Mai Văn D làm môi giới, cùng bà Phan Thị Ngọc T, ông Mai Văn L đến nhà bà N để giới thiệu vợ chồng bà T, ông L bán cho bà N 04 thửa đất 295, 294, 288, 224; tờ bản đồ số 66, bộ địa chính xã T.T.H, huyện C. Vợ chồng bà T cùng ông D cam kết 04 thửa đất trên là của bà T, ông L và liền mạch nhau.

Ngày 07/01/2020, bà Thái Thị Kim N và bà Phan Thị Ngọc T lập "Hợp đồng nhận cọc nhà đất". Nội dung hợp đồng các bên thỏa thuận: Bên A (bà T) đồng ý bán cho bên B (bà N) diện tích đất thuộc các thửa 295, 294, 288, 224; tờ bản đồ số 66 với diện tích 14.654m$^2$, bộ địa chính xã T.T.H, huyện C; với số tiền 7.100.000.000đ (bảy tỉ một trăm triệu đồng); bên mua sẽ đặt cọc trước số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng); trong thời gian 03 tháng, đến ngày 08/4/2020 ra công chứng sẽ đưa tiếp số tiền còn lại; nếu bên bán không bán thì đền gấp đôi, nếu bên mua không mua thì mất tiền cọc. Khi ký hợp đồng đặt cọc, vợ chồng bà T đưa cho bà N xem bản phô tô các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cam kết miệng là 04 thửa đất này thuộc quyền sử dụng của bà T. Do tin tưởng bà T là bà con, có mối quan hệ quen biết nên bà N tin tưởng, ngay khi nghe lời giới thiệu của bà T, bà N đã ký hợp đồng đặt cọc và giao đủ cho bà T số tiền cọc 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

Sau khi giao tiền cọc, để xác định tình trạng pháp lý của 04 thửa đất trên, bà N đã chủ động thuê Công ty địa chính thẩm tra lại. Theo Bản vẽ sơ đồ hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Đo đạc T.B thực hiện đã xác định 04 thửa đất 295, 294, 288, 224, tờ bản đồ số 66 không liền mạch nhau và có 02 thửa 224, 288 là thuộc quyền sử dụng của người khác, không phải do bà T, ông L đứng tên quyền sử dụng đất. Sau khi phát hiện sự việc, bà N đã chủ động liên hệ bà T, ông L ra giải quyết nhưng bà T, ông L viện nhiều lý do để né tránh. Bà N cũng đã liên hệ bà T để cho gặp các chủ đất còn lại nhưng bà T không cho mà nói chờ ra công chứng. Bà N cho rằng việc bà T từ chối không cho gặp các chủ đất còn lại trước khi ra công chứng là lỗi hoàn toàn thuộc về bà T, đây là hành vi lừa dối, chủ thể giao kết hợp đồng đặt cọc không đúng theo quy định vì có 02 thửa đất không phải của bà T. Do đó bà N đã không đồng ý ra công chứng mua 04 thửa đất này. Vì vậy, sau ngày 08/4/2020, bà N liên hệ chấm dứt hợp

đồng đặt cọc và yêu cầu bà T, ông L trả lại tiền cọc nhưng họ không hợp tác. Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, phía bà T cũng đã chuyển nhượng 02 thửa đất 294, 295 do bà T đứng tên và cập nhật sang tên cho bà Lê Thị Bạch T3 vào ngày 30/01/2021.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: Hủy hợp đồng nhận cọc ngày 07/01/2020 giữa bà Thái Thị Kim N và bà Phan Thị Ngọc T về việc thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng phần diện tích đất 14.654m$^2$, thuộc các thửa đất 295, 294, 288, 224; tờ bản đồ số 66, bộ địa chính xã T.T.H, huyện C giữa các bên; buộc bà Phan Thị Ngọc T có trách nhiệm hoàn trả bà Thái Thị Kim N số tiền nhận cọc là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) và bồi thường số tiền tương đương giá trị nhận cọc là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng), tổng cộng là 1.000.000.000đ (một tỉ đồng).

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định nguyên đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng nhận cọc ngày 07/01/2020 giữa bà Thái Thị Kim N và bà Phan Thị Ngọc T về việc thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng phần diện tích đất 14.654m$^2$, thuộc các thửa đất 295, 294, 288, 224; tờ bản đồ số 66, bộ địa chính xã T.T.H, huyện C là vô hiệu; buộc bà Phan Thị Ngọc T có trách nhiệm hoàn trả bà Thái Thị Kim N số tiền nhận cọc là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) và bồi thường số tiền tương đương giá trị nhận cọc là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng), tổng cộng là 1.000.000.000đ (một tỉ đồng). Tài liệu chứng cứ mà nguyên đơn đã nộp tại Tòa án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình bao gồm: Đơn khởi kiện; Bản tự khai; giấy ủy quyền; Bản vẽ sơ đồ hiện trạng khu đất lập ngày 04/3/2020; Hợp đồng nhận cọc nhà đất ngày 07/01/2020; Bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 980873, số vào sổ cấp giấy CS07409, ngày 21/6/2016, đã cập nhật chuyển nhượng cho bà Phan Thị Ngọc T ngày 04/8/2016; Bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 654358, số vào sổ cấp giấy CS7171, ngày 25/01/2016, đã cập nhật chuyển nhượng cho bà Phan Thị Ngọc T ngày 27/6/2016; Bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy ngày ngày 09/8/2017, đối với thửa đất số 288, bản photo giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có mặt trước, không thể hiện tên người sử dụng đất; Bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy ngày ngày 09/8/2017, đối với thửa đất số 224, bản photo giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có mặt trước, thể hiện cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Văn T4 ngày 23/11/2017; Bản tự khai bổ sung; Bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 980873, số vào sổ cấp giấy CS07409, ngày 21/6/2016, do ông Nguyễn Thanh H1 đứng tên QSDĐ; Bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 654358, số vào sổ cấp giấy CS7171, ngày 25/01/2016, do ông Nguyễn Văn K đứng tên quyền sử dụng đất; Bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 866706, số vào sổ cấp giấy CS 08387, do Sở Tài

nguyên Môi trường cấp ngày 09/8/2017, đối với thửa đất số 224, do bà Nguyễn Thị N5 đứng tên QSDĐ; Bản photo Giấy chứng nhận QSDĐ số CI 866705, số vào sổ cấp giấy CS 08386, do Sở Tài nguyên Môi trường cấp ngày 09/8/2017, đối với thửa đất số 288, do bà Nguyễn Thị N5 đứng tên quyền sử dụng đất.

*Bị đơn bà Phan Thị Ngọc T và người đại diện theo ủy quyền của bà Vy trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:*

Bà T không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà N vì một số lý do sau: Căn cứ theo hợp đồng nhận cọc đã ký giữa các bên ngày 07/01/2020, bà N đã vi phạm hợp đồng vì quá thời hạn hợp đồng nhận cọc bà N đã không đồng ý tiến hành hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng đặt cọc, nếu bên mua không mua đất thì mất tiền cọc, vì vậy bà T không đồng ý trả lại số tiền cọc và không bồi thường bất kỳ khoản chi phí nào cho bà Thái Thị Kim N.

*Tài liệu chứng cứ mà bà T đã nộp tại Tòa án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình:* Bản tự khai, Giấy ủy quyền.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn L và người đại diện theo ủy quyền của ông L trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:* Ông L là chồng của bà T, ông thống nhất ý kiến của bà T.

*Tài liệu chứng cứ mà ông L đã nộp tại Tòa án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình:* Bản tự khai, Giấy ủy quyền.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vòng Si T2 trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:* Ông là chồng của bà N. Đối với vụ kiện vợ ông kiện bà Phan Thị Ngọc T, ông xác định số tiền 500.000.000đ mà vợ ông đặt cọc mua đất của bà T, là tiền riêng của vợ ông, vợ ông toàn quyền quyết định, ông không có ý kiến hay yêu cầu gì. Ông xác định không liên quan đến vụ án và yêu cầu được vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng của Tòa án.

*Tài liệu chứng cứ mà ông Thành đã nộp tại Tòa án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình:* Bản tự khai.

Toà án nhân dân huyện C đã tiến hành hoà giải, nhưng các bên không thống nhất được cách giải quyết toàn bộ vụ án, nên đã tiến hành đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 225/2022/DS - ST ngày 08/06/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Tuyên bố hợp đồng "nhận cọc nhà đất" ngày 07/01/2020 giữa bà Phan Thị Ngọc T và bà Thái Thị Kim N là vô hiệu do 01 bên bị lừa dối và do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Buộc bà Phan Thị Ngọc T có trách nhiệm hoàn trả Thái Thị Kim N số tiền là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) và bồi thường số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng), tổng cộng là 1.000.000.000đ (một tỉ đồng). Thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà T có trách nhiệm trả lãi cho bà N với mức lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền được xác định theo sự thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả, kể từ ngày bà N có đơn yêu cầu thi hành án.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, lệ phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 29/06/2022, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là bà Phan Thị Ngọc T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Mai Văn L kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên Tòa phúc thẩm:

- Bị đơn bà Phan Thị Ngọc T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Mai Văn L không rút đơn kháng cáo,

- Nguyên đơn bà Thái Thị Kim N có ông Võ Vương Q là người đại diện theo uỷ quyền không rút đơn khởi kiện.

- Các đương sự không cung cấp thêm chứng cứ mới, giữ nguyên các ý kiến đã trình bày trong suốt quá trình giải quyết vụ kiện và không thỏa thuận được cách giải quyết vụ án.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận xét:

Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục được qui định tại Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và người liên quan, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 225/2022/DS-ST ngày 08/06/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh bởi vì căn cứ vào các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án thể hiện phía bên nguyên đơn là người mua đất cũng có lỗi do không xem xét, không kiểm tra đất ... Do cùng có lỗi nên phía bị đơn bà T không phải bồi thường số tiền cọc là 5000.000.000đ (năm trăm triệu đồng), đề nghị sửa lại phần này của bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

**[1]** Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của đại diện uỷ quyền của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo, do đó về hình thức là hợp lệ. Về người tham gia tố tụng trong vụ án và tống đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và xác định đúng về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án.

**[2]** Bị đơn bà Phan Thị Ngọc T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị cấp Phúc thẩm sửa Bản án số 225/2022/DS-ST ngày 08/6/2022 theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thái Thị Kim N.

**[3] N**hận thấy nguyên đơn bà Thái Thị Kim N khởi kiện yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng nhận cọc ngày 07/01/2020 giữa bà N và bà T về việc thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng phần diện tích đất 14.654m$^2$, thuộc thửa đất 295, 294, 288, 224, tờ bản đồ số 66, bộ địa chính xã T.T.H, huyện C là vô hiệu; buộc bà T có trách nhiệm hoàn trả bà N số tiền nhận cọc là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) và bồi thường số tiền tương đương giá trị nhận cọc là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng), tổng cộng là 1.000.000.000đ (một tỉ đồng).

**[4]** Nhận định của cấp sơ thẩm như sau:

[4.1] Vào ngày 07/01/2020, bà Thái Thị Kim N có thỏa thuận đặt cọc với bà Phan Thị Ngọc T số tiền 500.000.000 đồng, để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 14.654m$^2$, thuộc thửa đất 295, 294, 288, 224, tờ bản đồ số 66, bộ địa chính xã T.T.H, huyện C, giá chuyển nhượng là 7.100.000.000 đồng. Bà N đã đặt cọc cho bà T số tiền 500.000.000 đồng và bà T đã nhận đầy đủ số tiền trên; hai bên thỏa thuận trong thời gian 03 tháng, đến ngày 08/4/2020 ra công chứng sẽ đưa tiếp số tiền còn lại; nếu bên bán không bán thì đền gấp đôi, nếu bên mua không mua thì mất tiền cọc.

[4.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thông báo tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử đến lần thứ 2 nhưng phía bị đơn bà Phan Thị Ngọc T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn L vắng mặt mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ; do đó Tòa án căn cứ vào các tài liệu chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp và tài liệu chứng cứ mà Tòa án thu thập được để xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại khoản 4 Điều 91 và khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4.3] Căn cứ vào tài liệu chứng cứ do các bên cung cấp, tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập được, thì tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc: Bà T chỉ đứng tên quyền sử dụng hợp pháp đối với 02 thửa đất 295, 294, tờ bản đồ số 66, bộ địa chính xã T.T.H, huyện C; còn thửa 224, tờ bản đồ số 66, bộ địa chính xã T.T.H, huyện C thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 866706, số vào sổ cấp GCN: CS08387 ngày 09/8/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị N5 và đã cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Văn T4 ngày 23/11/2017; thửa 288, tờ bản đồ số 66, bộ địa chính xã T.T.H, huyện C thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 866705, số vào sổ cấp GCN: CS08386 ngày 09/8/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị N5. Như vậy, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, bà T đã đưa thông tin sai sự thật để ký kết hợp đồng và nhận tiền cọc của bà N 500.000.000 đồng vì bà không phải là chủ sử dụng hợp pháp của các thửa đất 288, 224. Mặt khác, khi Tòa án đang giải quyết vụ án, phía bà T cũng đã chuyển nhượng 02 thửa đất 294, 295 do bà T đứng tên và cập nhật sang tên cho bà Lê Thị Bạch T3 vào ngày 30/01/2021.

Căn cứ các Điều 123, 127, 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Xét thấy hợp đồng nhận cọc ngày 07/01/2020 giữa các bên bị vô hiệu tại thời điểm ký kết, do 01 bên tham gia giao dịch bị lừa dối và đối tượng của hợp đồng là 02 thửa đất 288, 224 thuộc quyền sử dụng của người khác nên vi phạm điều cấm của pháp luật.

[4.4] Xét thấy lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu hoàn toàn do lỗi của bà T. Bà T có lỗi phải có trách nhiệm bồi thường theo quy định Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[4.5] Đối với yêu cầu của nguyên đơn, xác định chỉ yêu cầu bà T trả tiền, không yêu cầu ông L liên đới; Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với ông Thành xác định số tiền 500.000.000 đồng là tiền riêng của vợ ông bà N trong thời kỳ hôn nhân và xác định không liên quan vụ án, không yêu cầu vấn đề gì; Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã căn cứ các điều 123, 127, 131, 328, 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

**[5]** Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy: Ngoài những nhận định của bản án sơ thẩm nêu trên, theo quy định tại Hợp đồng nhận cọc nhà đất ngày 07/01/2020, đến hết ngày 08/4/2020 bà Phan Thị Ngọc T có nghĩa vụ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng theo đúng quy định pháp luật để chuyển nhượng 04 thửa đất số 224, 288, 294, 295 Tờ bản đồ số 66, diện tích 14.654m$^2$ tại xã T.T.H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Thái Thị Kim N, bà N có nghĩa vụ giao số tiền còn lại là 6.600.000.000 đồng cho bà T.

Tuy nhiên, căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong vụ án và 02 Bản tường trình có bà Nguyễn Thị N5; Lê Văn T4 ký tên, do bị đơn bà Phan Thị Ngọc T nộp kèm kháng cáo, cho thấy đến hết ngày 08/4/2020 thì quyền sử dụng đất tại 02 thửa 224, 288 vẫn chưa thuộc quyền sử dụng của bà T dẫn đến các bên không thể thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như đã thoả thuận tại hợp đồng nhận cọc nhà đất ngày 07/01/2020. Như vậy có căn cứ để xác định bà T đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng đặt cọc, là bên có lỗi làm cho hợp đồng không thể giao kết, không thể thực hiện được.

**[6]** Từ những nhận định trên đây cho thấy cấp sơ thẩm đã thu thập, đánh giá chứng cứ đầy đủ khách quan và ra phán quyết: Tuyên hợp đồng nhận cọc nhà đất ngày 07/01/2020 giữa bà Phan Thị Ngọc T và bà Thái Thị Kim N vô hiệu, buộc bà T có trách nhiệm hoàn trả cho bà N số tiền 500.000.000 đồng và bồi thường số tiền 500.000.000 đồng, tổng cộng là 1.000.000.000đ là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Phía bị đơn bà Phan Thị Ngọc T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn L kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào để chứng minh cho nội dung kháng cáo của mình là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét chấp nhận kháng cáo. Xét, đề nghị của đại diện đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa yêu cầu sửa bản án sơ thẩm số 225/2022/DS-ST ngày 08/6/2022 của Toà án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận đối với đề nghị này.

**[7]** Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Toà án chấp nhận nên cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn có nghĩa vụ phải chịu án phí sơ thẩm và hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn là đúng theo quy định của pháp luật về án phí, lệ phí; Đúng theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội.

**[8]** Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị Ngọc T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn L không được chấp nhận nên bà T và ông L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị Ngọc T và ông Mai Văn L. Giữ nguyên Bản án sơ dân sự sơ thẩm số 225/2022/DS-ST ngày 08/06/2022 của Toà án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Tuyên xử**:

**1.** Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Tuyên bố hợp đồng "nhận cọc nhà đất" ngày 07/01/2020 giữa bà Phan Thị Ngọc T và bà Thái Thị Kim N là vô hiệu do 01 bên bị lừa dối và do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Buộc bà Phan Thị Ngọc T có trách nhiệm hoàn trả Thái Thị Kim N số tiền là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) và bồi thường số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng), tổng cộng là 1.000.000.000đ (một tỉ đồng). Thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà Phan Thị Ngọc T có trách nhiệm trả lãi cho bà Thái Thị Kim N với mức lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền được xác định theo sự thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả, kể từ ngày bà N có đơn yêu cầu thi hành án.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

**2.** Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phan Thị Ngọc T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 42.000.000đ (bốn mươi hai triệu đồng).

Hoàn lại cho bà Thái Thị Kim N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000đ (hai mươi mốt triệu đồng) theo Biên lai thu số 0084718 ngày 08/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

**3**. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Phan Thị Ngọc T, ông Mai Văn L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm mỗi người là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2021/0044937 ngày 29/06/2022 của Chi cục Thi hành án huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà T, ông L có nghĩa vụ phải nộp tiếp số tiền còn lại là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

**4.** Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự 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 6,7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự 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 huyện C, TPHCM;
- Chi cục THADS huyện C, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu;

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

**Lê Thị Ngọc Hương**