

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 39/2024/DS-PT  
Ngày 04/3/2024  
V/v: tranh chấp hợp đồng  
đặt cọc và HDCN quyền  
sử dụng đất.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG**

***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Ánh Bình

Các Thẩm phán: - Ông Đặng Văn Lộc

- Bà Võ Thị Mỹ Dung

***Thư ký phiên tòa:*** bà Đỗ Thị Bích Liễu –Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh  
Vĩnh Long.

***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:***  
ông Phan Thanh Hào - Kiểm sát viên.

Trong ngày 17/01/2024 và ngày 04/3/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh  
Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 309/2023/TLPT- DS, ngày  
04 tháng 12 năm 2023, về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 138/2023/DS-ST, ngày 19 tháng 10 năm 2023  
của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 307/2023/QĐ - PT, ngày  
11 tháng 12 năm 2023, giữa:

1. Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị Thùy D, sinh năm 1974. Địa chỉ: khu phố H,  
phường Phú Th, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là anh Lê Hoàng T, sinh năm  
1993. Địa chỉ: Lương Định C, khóm B, phường N1, thành phố Sóc Trăng, tỉnh  
Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 16/01/2024) ( có mặt).

2. Bị đơn:

- Ông Trần Quốc C1, sinh năm 1968. Địa chỉ: ấp Giồng Thanh B1, xã Thiện  
M, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long ( vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Quốc C là anh Lê  
Văn Nh là trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh  
Vĩnh Long.

- Bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1977. Địa chỉ: khu H, thị trấn Trà Ô, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị Đào là Luật sư Trương Ngọc S (văn phòng Luật sư Ngọc S) thuộc đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh Long.

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

-Bà Lê Thị Kiều Ng, sinh năm 1963. Địa chỉ: khu N, thị trấn Trà Ô, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

-Chị Trần Tuyết N, sinh năm 1994. Địa chỉ: khu H, thị trấn Trà Ô, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long ( vắng mặt)

-Ông Lê Văn Th, sinh năm 1977. Địa chỉ: Vĩnh V, Phường N, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh ( vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông Lê Văn Th là anh Lê Hoàng T, sinh năm 1993. Địa chỉ: Lương Định C, khóm B, phường N, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 16/01/2024) ( có mặt).

*Người kháng cáo:* bà Phạm Thị Đ là bị đơn trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 04 tháng 5 năm 2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/6/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thùy D trình bày:*

Vào ngày 02/6/2019 bà có đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng cho ông Trần Quốc C1 và bà Phạm Thị Đ, với mục đích để đảm bảo hai bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 64, tờ bản đồ số 34, diện tích 256,7m<sup>2</sup>, loại đất ở và đất trồng cây lâu năm và thửa đất số 66, tờ bản đồ số 34, diện tích 194,3m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, cùng tọa lạc ấp Giồng Thanh B1, xã Thiện M, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long, cả hai thửa đất đều do bà D và ông C1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Ủy ban nhân dân huyện Trà Ôn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng ngày 08/3/2012). Giá thỏa thuận chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên là 2.000.000.000đ.

Việc thỏa thuận đặt cọc có lập thành văn bản là “*giấy biên nhận tiền đặt cọc*”, bà đã giao cho ông C1, bà Đ nhận số tiền 500.000.000đ. Sau đó theo yêu cầu của bà Đ bà có chuyển khoản thêm số tiền 100.000.000đồng vào ngày 01/7/2019 để bà Đ có chi phí điều trị bệnh cho ông C1. Đến ngày 02/7/2019 thông qua người đại diện của bà là ông Lê Văn Th ký hợp đồng đặt cọc với bà Đ, ông C1 để tiếp tục thực hiện giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 02/6/2019. Nhưng do lúc này ông C1 bị tai nạn giao thông nên chị Trần Tuyết N ( con gái ông C1, bà Đ) cùng với bà Đ thực hiện giao dịch. Bên bà Đ cam kết trong thời gian 03 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc thì bà Đ có trách nhiệm hoàn thành việc trả nợ Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để ký hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên. Nhưng sau đó vợ chồng bà Đ không thực hiện theo thỏa thuận. Vì vậy bà khởi kiện yêu cầu bà Đ và ông C1 tiếp tục thực hiện hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa số 64 và 66 nêu trên. Trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì bà yêu cầu bà Đ, ông C1 phải liên đới trả lại bà số tiền cọc 600.000.000đ và phạt cọc 600.000.000đồng, tổng cộng 1.200.000.000đ (một tỷ hai trăm triệu đồng). Tại phiên tòa sơ thẩm bà D yêu cầu bà Đ, ông C1 trả lại tiền cọc 600.000.000đ và tiền lãi suất chậm trả từ ngày 06/12/2020 theo giấy cam kết trả nợ ngày 18/10/2020.

*Tại văn bản đề ngày 24/6/2022, ngày 19/8/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Phạm Thị Đ trình bày:*

Vào ngày 02/6/2019 bà và ông Trần Quốc C1 có ký hợp đồng đặt cọc với bà D để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 64 và thửa số 66, tờ bản đồ số 34, tọa lạc ấp Giồng Thanh B1, xã Thiện M, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long do vợ chồng bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 02 tỷ đồng, có nhận tiền cọc 500.000.000đ, sau đó nhận thêm 100.000.000đ, tổng cộng nhận 600.000.000đ. Nhưng sau đó bà D vi phạm hợp đồng đặt cọc, không thực hiện đúng và đủ các điều khoản của hợp đồng, bà D không tiến hành lập thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không giao cho bà số tiền 1.400.000.000đ nên bà không làm thủ tục giải chấp nợ Ngân hàng nên Ngân hàng kiện buộc bà phải trả gốc và lãi.

Sau đó, Chi cục Thi hành án huyện Trà Ôn đã kê biên tài sản và cho bà thời gian hai tháng tự nguyện bán nhà, đất để thanh toán nợ Ngân hàng nên bà đã bán đất cho người khác. Bà không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với hợp đồng đặt cọc và giấy nhận tiền đặt cọc ngày 02/6/2019, bà D phải mất số tiền đã đặt cọc 600.000.000đ.

*Theo đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 06 tháng 02 năm 2023, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 26/6/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kiều Ng trình bày:*

Vào ngày 09/6/2022 bà và bà Đ có thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó bà nhận chuyển nhượng của bà Đ và ông C1 thửa đất số 64 và thửa 66, tờ bản đồ số 34, cùng tọa lạc tại ấp Giồng Thanh B1, xã Thiện M, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long với giá là 3.200.000.000đồng (Ba tỷ hai trăm triệu đồng), nhưng do bà Đ, ông C1 phải thi hành án đối với người được thi hành án là Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Hà Nội (SHB) số tiền 1.310.000.000đồng, tiền án phí dân sự 24.651.150đồng và bà Đ phải nộp án phí hình sự sơ thẩm trong vụ án khác là 5.246.000đồng nên bà nhận chuyển nhượng phần đất của bà Đ, ông C1 thông qua Chi cục thi hành án dân sự huyện Trà Ôn. Bà đã trả nợ Ngân hàng thay bà Đ, ông C1 số tiền 1.339.897.150đ, sau đó giao thêm cho bà Đ số tiền 180.000.000đồng, tổng cộng bà Đ, ông C1 đã nhận của bà số tiền 1.519.897.150đ. Do đất tranh chấp nên bà không yêu cầu tiếp tục việc chuyển nhượng, yêu cầu bà Đ, ông C1 hoàn trả lại số tiền 1.519.897.150đ. Do bà Đ không cho đo đạc định giá đất tranh chấp nên yêu cầu trả lãi chậm trả theo quy định.

Hiện bà đang giữ hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đ, ông C1 và tự nguyện trả lại.

*Tại văn bản ghi ý kiến ngày 20/02/2023 của bà Đào trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Kiều Ng như sau:*

Trước đây bà và ông C1 có nợ Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn – Hà Nội, do không có khả năng chi trả nên Ngân hàng đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn. Tòa án đã ban hành quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trà Ôn kê biên hai thửa đất 64 và 66 và cho bà tự nguyện bán đất để trả nợ Ngân hàng. Bà đã thỏa thuận chuyển nhượng nhà và 02 thửa đất nêu trên cho bà Lê Thị Kiều Ng, bà Ng đem tiền đến trả Ngân hàng. Giá thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Ng là 3.200.000.000đ, tổng cộng bà và ông C1 đã nhận của bà Ng số tiền 1.519.897.150đ, còn lại 1.680.102.850đ bà Ng chưa trả. Tuy nhiên phần đất bà chuyển nhượng cho bà Ng có liên quan đến việc bà D đang khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc, Tòa án chưa giải quyết xong nên thủ tục chuyển nhượng phải dừng lại chứ không phải bà không tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà Ng. Bà và ông C1 không đồng ý hoàn trả lại số tiền 1.519.897.150đ và trả lãi cho bà Ng mà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

*Tại biên bản hòa giải ngày 24/6/2022 bà Nguyễn Thị Thùy D là người đại diện hợp pháp của ông Lê Văn Th trình bày:*

Ông Th chỉ là người đại diện cho bà D ký hợp đồng đặt cọc với bà Đ, ông Th không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 138/2023/DS-ST ngày 09/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn đã quyết định:*

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thùy D và một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Kiều Ng về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 64, tờ bản đồ số 34 diện tích 256,7m<sup>2</sup> và thửa đất số 66, tờ bản đồ số 34, diện tích 194,3m<sup>2</sup> do ông Trần Quốc C và bà Phạm Thị Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cùng tọa lạc tại ấp Giồng Thanh B1, xã Thiện Mỹ, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

Vô hiệu hợp đồng đặt cọc về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thùy D với ông Trần Quốc C1, bà Phạm Thị Đ.

Buộc ông Trần Quốc C1 và bà Phạm Thị Đ có nghĩa vụ trả bà Nguyễn Thị Thùy D số tiền 772.166.000đ (Bảy trăm bảy mươi hai triệu một trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

Buộc ông Trần Quốc C1 và bà Phạm Thị Đ có nghĩa vụ trả bà Lê Thị Kiều Ng số tiền 1.726.772.000đ (Một tỷ bảy trăm hai mươi sáu triệu bảy trăm bảy mươi hai nghìn đồng).

Ghi nhận tự nguyện của bà Lê Thị Kiều Ng. Buộc bà Lê Thị Kiều Ng trả lại cho ông C1, bà Đ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 64, tờ bản đồ số 34 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 579453, số vào sổ cấp GCN CH04880 do Ủy ban nhân

dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 08/3/2012, cập nhật biên động ngày 14/01/2014 và thửa đất số 66, tờ bản đồ số 34, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 579454, số vào sổ cấp GCN CH04881 do Ủy ban nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 08/3/2012, cập nhật biên động ngày 14/01/2014, cùng tọa lạc tại ấp Giồng Thanh B1, xã Thiện M, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27/10/2023 bị đơn bà Phạm Thị Đ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Bà Đ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Ng. Nếu bà Ng không đồng ý thì chỉ đồng ý trả lại tiền vốn 1.519.897.150đ, không đồng ý trả lãi.

Đồng ý trả lại tiền cọc 600.000.000đ cho bà D, không đồng ý trả tiền lãi.

Anh Nguyễn Hoàng T đại diện cho bà D không đồng ý với ý kiến của bà Đ. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Ng không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với bà Đ vì không có khả năng thực hiện, do bà Đ cố tình chây ỳ kéo dài thời gian trả tiền. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đ:*

Đối với bà D: theo hợp đồng đặt cọc không có thỏa thuận về phần lãi suất, hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu ngay từ đầu thì giấy cam kết đề ngày 18/10/2020 cũng bị vô hiệu nên bà Đ không có nghĩa vụ phải trả tiền lãi cho bà D. Đề nghị chỉ buộc bà Đ trả tiền cọc cho bà D, không buộc trả tiền lãi.

Đối với bà Ng: hai bên có làm giấy viết tay thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, về hình thức là không đúng, nhưng có thể khắc phục được hai bên làm lại hợp đồng chuyển nhượng. Ông C1 bị tai nạn giao thông là do khách quan, không phải lỗi của bà Đ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Ng.

*Quan điểm của trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Quốc C1:*

Ông C1 cũng không đồng ý trả tiền lãi cho bà D

Đối với bà Ng: theo giấy xác nhận mua bán nhà bà Đ ký với bà Ng ngày 09/6/2022 thì lúc này ông C1 đang bị tai nạn giao thông nên không tham gia ký tên. Do đó không thể buộc ông C1 có nghĩa vụ liên đới với bà Đ trả nợ bà Ng.

*Phát biểu ý kiến của kiểm sát viên:*

Về thủ tục tố tụng: việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, của những người tham gia tố tụng: qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi xét xử Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng

các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; Các đương sự có mặt thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 29 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Đ.

Sửa án sơ thẩm theo hướng miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông C1.

Án phí dân sự phúc thẩm: do sửa án nên bà Đ không phải chịu án phí phúc thẩm.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

*Về thủ tục tố tụng:*

Ngày 19/10/2023 Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án, đến ngày 27/10/2023 bị đơn bà Phạm Thị Đ kháng cáo là còn trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên kháng cáo được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

*Về nội dung:*

Bà Phạm Thị Đ yêu cầu xem xét lại toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm;

[1] Xét thấy, ngày 02/6/2019 bà Nguyễn Thị Thùy D và bà Phạm Thị Đ, ông Trần Quốc C1 có ký kết “*giấy biên nhận tiền đặt cọc*”. Hai bên thỏa thuận bà D nhận chuyển nhượng của bà Đ, ông C1 thửa đất số 64, tờ bản đồ số 34, số sổ GCN CH04880, số phát hành GCN BM 579453, tại ấp Giồng Thanh B1, xã Thiện M, huyện Trà Ôn, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá thỏa thuận là 02 tỷ đồng. Tiền đặt cọc là 500.000.000đ, số tiền còn lại sẽ thanh toán khi hoàn tất thủ tục và có thỏa thuận nếu một trong hai bên thay đổi thì phải bồi thường cho bên còn lại. Cùng ngày 02/6/2019 ông C1 và bà Đ đã nhận tiền cọc của bà D là 500.000.000đ.

[2] Tiếp theo bà D và bà Đ ký kết “*Hợp đồng đặt cọc*” không đề ngày, tháng, năm nhưng thể hiện nội dung “*tiếp tục thực hiện giấy nhận tiền cọc ngày 02/06/2019*” thì bên nhận cọc là ông Trần Quốc C1, bà Phạm Thị Đ và bên đặt cọc là bà Nguyễn Thị Thùy D, mục đích để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 64, tờ bản đồ số 34 và thửa đất số 66, tờ bản đồ số 34, cùng tọa lạc tại ấp Giồng Thanh B1, xã Thiện M, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long do bà Đ và ông C1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng này có ông Lê Văn Th ký thay bà D, bà Phạm Thị Đ và chị Trần Tuyết N con bà Đ ký tên, ông C1 không có ký tên.

Đến ngày 30/6/2029 thì ông C1 bị tai nạn giao thông, ngày 02/7/2019 bà Đ và con Trần Tuyết N nhận thêm tiền cọc của bà D 100.000.000đ để chi phí trị bệnh cho ông C1, tổng cộng bà Đ, ông C đã nhận của bà D hai lần số tiền là 600.000.000đ. Còn lại 1.400.000.000đ hai bên thống nhất giao, nhận sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật và bàn giao đất.

Tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc có ghi: trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày hợp đồng này có hiệu lực, nếu ông Công bị tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự thì vợ và con ông C1 tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời bên bà Đ có trách nhiệm hoàn thành giải chấp tài sản trên tại Ngân hàng.

[3] Xét về hình thức và nội dung của hợp đồng đặt cọc: bên nhận cọc ông Trần Quốc C1 không tham gia ký kết, vì lúc này ông C1 bị tai nạn giao thông đang điều trị. Bên đặt cọc là ông Lê Văn Th ký thay bà D, nhưng không có văn bản ủy quyền hợp pháp từ bà D, hợp đồng này vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch được quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự 2015 nên bị vô hiệu. Tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự 2015 quy định, khi giao dịch dân sự bị vô hiệu thì khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây ra thiệt hại thì phải bồi thường. Bị đơn đã nhận của nguyên đơn số tiền 600.000.000đ nên buộc bị đơn phải hoàn trả lại nguyên đơn số tiền này là phù hợp. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại nguyên đơn tiền cọc đã nhận 600.000.000đ là có căn cứ.

[4] Xét về lỗi: khi thỏa thuận đặt cọc thì hai thửa đất nêu trên bị đơn đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội chi nhánh Vĩnh Long và có thỏa thuận trong thời hạn 03 tháng bên bị đơn phải hoàn thành giải chấp tài sản thế chấp tại Ngân hàng để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, nhưng bị đơn không giải chấp được tài sản theo thỏa thuận dẫn đến không thực hiện được hợp đồng là lỗi của phía bị đơn. Mặc dù theo hợp đồng đặt cọc các bên không thỏa thuận về lãi suất, nhưng theo giấy cam kết đề ngày 18/10/2020 thì bị đơn có ký cam kết đến ngày 06/12/2020 sẽ trả lại nguyên đơn số tiền 816.000.000đ (trong đó có 600.000.000đ tiền cọc đã nhận và 216.000.000đ tiền lãi), hoặc nếu không thể làm thủ tục sang tên thì bị đơn cam kết sẽ đền bù cho nguyên đơn số tiền 2.448.000.000đ. Nhưng sau đó bị đơn không thực hiện theo cam kết ngày 18/10/2020, không trả lại tiền cọc 600.000.000đ cho nguyên đơn đã làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Vì vậy nguyên đơn yêu cầu tính lãi suất 10%/năm (0,833%/tháng) là phù hợp với quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự 2015. Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc bị đơn có nghĩa vụ trả tiền lãi tính từ ngày cam kết trả nợ 06/12/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm là 02 năm 10 tháng 13 ngày bằng 172.097.800đ là có căn cứ ( $600.000.000đ \times 0,833\%/tháng \times 1.033$  ngày).

[5] Đối với ông Trần Quốc C1: ngày 30/6/2019 ông C1 bị tai nạn giao thông, hiện nay được hưởng trợ cấp thuộc đối tượng người khuyết tật nặng. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có giải thích và ra thông báo yêu cầu bà Đ làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết việc dân sự về việc tuyên bố ông C1 mất năng lực hành vi dân sự. Đến ngày 02/10/2022 (BL102) bà Đ có đơn gửi Tòa án cấp sơ thẩm là bà không yêu cầu tuyên bố ông C1 mất năng lực hành vi dân sự, đề nghị Tòa án giải quyết theo thủ tục chung. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục chung đối với ông C1 là đúng quy định. Tuy nhiên

Tòa án cấp sơ thẩm không làm thủ tục trợ giúp pháp lý miễn phí để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C1 và không miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông C1 là thiếu sót.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Lê Thị Kiều Ng đối với bà Đ và ông C1:

Theo “*giấy xác nhận mua bán nhà*” lập ngày 09/6/2022 giữa bà Lê Thị Kiều Ng và bà Phạm Thị Đ có nội dung:

Bà Đ, ông C1 bán đất và nhà hiện nay đang ở cho bà Ng với số tiền là 3.200.000.000đ, số giấy CNQSDĐ BM 579453 và BM 579454, đã xóa thế chấp ngày 09/6/2022, bà Ng trả Ngân hàng 1.300.000.000đ, đóng án phí 77.111.150đ và cho bà Đ mượn 180.000.000đ, tổng cộng bà Ng đã trả cho bà Đ số tiền 1.557.111.150đ. Phần còn lại sau khi làm giấy tờ xong bà Ng sẽ trả đủ.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ và bà Ng chỉ làm giấy viết tay, ông C1 là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng không ký tên, không thể hiện số thửa, diện tích và loại đất chuyển nhượng, chưa lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật, bà Ng chưa nhận đất sử dụng. Giấy xác nhận mua bán nhà đất lập ngày 09/6/2022 bị vô hiệu cả về hình thức và nội dung. Theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý khi giao dịch dân sự vô hiệu thì khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây ra thiệt hại thì phải bồi thường. Thực tế bà Ng đã xuất số tiền 1.557.111.150đ trả nợ Ngân hàng thay cho bà Đ và ông C1 theo quyết định số 01/2020/QĐST-KDTM ngày 31/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn là nợ chung của vợ chồng bà Đ, ông C1 nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Đ, ông C1 có nghĩa vụ hoàn trả bà Ng tiền vốn 1.557.111.150đ là có căn cứ. Tuy nhiên tòa án cấp sơ thẩm không vô hiệu “*giấy xác nhận mua bán nhà*” lập ngày 09/6/2022 giữa bà Đ và bà Ng là thiếu sót.

[7] Xét về lỗi: bà Đ, ông C1 bị Thi hành án kê biên hai thửa đất 64 và 66 nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng, tuy nhiên Chi cục thi hành án dân sự huyện Trà Ôn cho bà Đ tự nguyện bán nhà, đất để thi hành án nên bà Ng đã đứng ra chi trả tiền Ngân hàng và nộp án phí cho bà Đ tổng số tiền 1.557.111.150đ. Bà Ng không biết được bà Đ, ông C1 đã nhận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất trên cho bà D, đến khi làm thủ tục chuyển nhượng thì phát hiện bà D đang khởi kiện và đã được Tòa án thụ lý, giải quyết tranh chấp nên bà Đ, ông C1 là người có lỗi. Bà Ng có yêu cầu định giá tài sản nhà, đất để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nhưng bà Đ ngăn cản không cho Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành định giá tài sản nên không có cơ sở để giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, bà Ng yêu cầu trả lãi chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự 2015 là phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc bà Đ, ông C1 có nghĩa vụ trả lãi chậm trả 10%/năm (0,833%/tháng) bằng 206.874.889đ là có căn cứ.

[8] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn về phần án phí.

Xét đề nghị của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định trên nên được chấp nhận.

Xét quan điểm của luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà Đ và quan điểm của trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền lợi cho ông C1 không phù hợp với các nhận định trên nên không được chấp nhận.

[9] Về án phí: căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 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.

-Về án phí dân sự sơ thẩm: buộc ông C1 và bà Đ phải chịu án phí 98.689.800đ đối với số tiền phải trả bà D và bà Ng. Tuy nhiên ông C1 là người khuyết tật nên được miễn 50% án phí, số tiền là 49.344.900đ.

Buộc bà Đào phải chịu 50% án phí số tiền là 49.344.900đ ( làm tròn 49.345.000đ).

-Về án phí dân sự phúc thẩm: do sửa án nên bà Đ không phải chịu án phí phúc thẩm.

[10] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị Đ.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 138/2023/DS-ST ngày 19/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 122, 129, 131, 288, Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thùy D và chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Kiều Ng.

2.Vô hiệu hợp đồng đặt cọc về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thùy D với ông Trần Quốc C1, bà Phạm Thị Đ.

3.Buộc ông Trần Quốc C1 và bà Phạm Thị Đ có nghĩa vụ trả bà Nguyễn Thị Thùy D số tiền 772.166.000đ (bảy trăm bảy mươi hai triệu một trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

4.Vô hiệu “giấy xác nhận mua bán nhà” lập ngày 09/6/2022 giữa bà Phạm Thị Đ và bà Lê Thị Kiều Ng.

5. Buộc ông Trần Quốc C1 và bà Phạm Thị Đ có nghĩa vụ liên đới trả bà Lê Thị Kiều Ng số tiền 1.726.772.000đ (một tỷ bảy trăm hai mươi sáu triệu bảy trăm bảy mươi hai nghìn đồng).

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 (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, thì 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Quốc C1 được miễn án phí

Buộc bà Phạm Thị Đ phải chịu 49.345.000đ (bốn mươi chín triệu ba trăm bốn mươi lăm nghìn đồng).

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Phạm Thị Đ không phải chịu án phí. Hoàn trả bà Đ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0010859 ngày 14/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long. Bà Đ đã nộp xong án phí phúc thẩm.

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 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

8. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

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

**Nơi nhận:**

- VKSND cùng cấp;
- TAND huyện Trà Ôn;
- CCTHADS huyện Trà Ôn;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

**Đặng Thị Ánh Bình**