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: 845/2020/DS-PT
Ngày: 03/9/2020
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Quỳnh Châu.

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu

Bà Phạm Thị Kim.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Vũ Khắc - 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 Nguyễn Văn Hoàng – Kiểm sát viên.

Ngày 03/9/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 410/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 8 năm 2020 về việc "Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 191/2020/DS-ST ngày 10/6/2020 của Toà án nhân dân huyện BC, thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4322/2020/QĐPT-DS ngày 18/8/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Tô Văn T**, sinh năm 1974

Địa chỉ: B19/395C Ấp H, xã TN, huyện BC, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Văn H, sinh năm 1981

Địa chỉ: A12/23E1 Quốc lộ N, Đường B, Ấp H, xã BH, huyện BC, thành phố Hồ Chí Minh. (VBUQ ngày 03/5/2018, ngày 28/5/2018 và ngày 08/01/2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trần Anh H1 - Giám đốc Công ty Luật TNHH MTV P thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn*:

2.1. Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1957

2.2. Ông **Huỳnh Văn P1**, sinh năm 1958

Cùng địa chỉ: B17/365 Ấp H, xã TN, huyện BC, thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng ủy quyền cho: Bà Phạm Bùi Diễm S, sinh năm 1995

Địa chỉ: E8/3 đường TT, thị trấn TT, huyện BC, thành phố Hồ Chí Minh. (VBUQ ngày 10/5/2018 và ngày 03/01/2020)

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

3.1. Bà **Hoàng Thị L**, sinh năm 1979

Địa chỉ: B19/395C Ấp H, xã TN, huyện BC, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Văn H, sinh năm 1981

Địa chỉ: A12/23E1 Quốc lộ N, Đường B, Ấp H, xã BH, huyện BC, thành phố Hồ Chí Minh. (VBUQ ngày 28/5/2018 và ngày 08/01/2020)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trần Anh H1 - Giám đốc Công ty Luật TNHH MTV P thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông **Huỳnh Văn Hoàng N1**, sinh năm 1993.

3.3. Ông **Huỳnh Hoàng M**, sinh năm 1982.

3.4. Bà **Huỳnh Thị Hoàng O**, sinh năm 1985.

3.5. Bà **Huỳnh Thị Hồng V**, sinh năm 1990.

3.6. Bà **Huỳnh Thị Hoàng M1**, sinh năm 1987.

3.7. Bà **Nguyễn Thị Hồng V1**, sinh năm 1983.

3.8. Trẻ **Huỳnh Thị Kim X**, sinh năm 2010.

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Huỳnh Thị Kim X: Bà Huỳnh Thị Hoàng M1.

3.9. Trẻ **Lê Minh T1**, sinh năm 2010.

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Lê Minh T1: Bà Huỳnh Thị Hoàng O.

3.10. Trẻ **Huỳnh Minh Đ**, sinh năm 2012.

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Huỳnh Minh Đ: Bà Nguyễn Thị Hồng V1.

3.11. Trẻ **Huỳnh Nguyễn Minh K**, sinh năm 2013

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Huỳnh Minh Đ: Bà Nguyễn Thị Hồng V1.

Cùng ủy quyền cho: Ông Huỳnh Văn Hoàng N1 (VBUQ ngày 03/01/2020)

Cùng địa chỉ: B17/365 Ấp H, xã TN, huyện BC, thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Ông Tô Văn T, ông Huỳnh Văn P1, bà Nguyễn Thị N.

Kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện BC, thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện 14/4/2018, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Tô Văn T có đại diện theo ủy quyền ông Trịnh Văn H trình bày:

Ngày 27/02/2017 ông Tô Văn T và ông Huỳnh Văn P1 có đàm phán giá cả và thống nhất với nhau là ông P1 bán cho ông T phần đất thuộc thửa đất số 310, tờ bản đồ số 3, xã TN với diện tích 2400 m^2 (đã cắm mốc vào ngày 27/02/2017) với giá bán là 600.000.000 đ/1000 m^2 = 1.440.000.000 đồng. ông T đã đặc cọc số tiền là 100.000.000 đ (một trăm triệu đồng) vào ngày 27/02/2017. Nhưng do cơ chế của Ủy ban nhân dân huyện BC chưa giải quyết việc tách thửa đất nông nghiệp và hai bên đã thống nhất là sẽ chờ đến khi nào có giải quyết tách thửa đất nông nghiệp của Ủy ban nhân dân huyện BC thì tiếp tục làm các thủ tục còn lại và Đ bộ sang tên. Ông T đã nhiều lần tới nhà ông P1 để yêu cầu ông P1 tiếp tục thực hiện việc mua bán nhưng ông P1 không thực hiện. ông Tô Văn T khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị N và ông Huỳnh Văn P1 tiếp tục thực hiện giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa vợ chồng ông Tô Văn T và vợ chồng ông Huỳnh Văn P1 vào ngày 27/02/2017 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 2400m^2 thuộc thửa đất số 310, tờ bản đồ số 3, xã TN, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Tô Văn T xin được sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện lập ngày 14/4/2018. Nay ông Tô Văn T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện BC xét xử buộc bị đơn thực hiện hợp đồng đặt cọc phải trả lại tiền đặt cọc và bồi thường gấp đôi số tiền đã đặt cọc như sau: Trả tiền đặt cọc: 100.000.000 đ (một trăm triệu đồng); Bồi thường số tiền gấp đôi số tiền đã nhận của nguyên đơn: 200.000.000 đ (hai trăm triệu đồng). Số tiền ông Tô Văn T đã đặt cọc cho ông P1 và bà N là tài sản chung của vợ chồng ông. Do đó, Tổng số tiền ông Tô Văn T yêu cầu ông Huỳnh Văn P1 và bà Nguyễn Thị N phải trả cho ông Tô Văn T và bà Hoàng Thị L là: 300.000.000 đ (ba trăm triệu đồng), trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Cơ sở của việc ông Tô Văn T đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện như sau: ông P1 và bà N có toàn quyền định đoạt đối với phần đất mà ông bà thỏa thuận sẽ chuyển nhượng cho ông T trong tổng quyền sử dụng đất là tài sản chung của hộ gia đình; ông P1 và bà N đã chuyển nhượng phần đất mà ông P1 và bà N thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T cho người khác; ông T và bà L là người sử dụng đất nông nghiệp và có nhu cầu sử dụng đất nên có đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn ông Huỳnh Văn P1 và bà Nguyễn Thị N có đại diện theo ủy quyền bà Phạm Bùi Diễm S trình bày:

Ngày 27/02/2017 ông Huỳnh Văn P1 và bà Nguyễn Thị N có ký giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Tô Văn T và bà Hoàng Thị L. Theo đó, ông P1 và bà N sẽ chuyển nhượng cho ông T và bà L phần đất có diện tích 200 m^2 thuộc thửa đất số 310, tờ bản đồ số 3, xã TN, huyện BC với giá tiền là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Ông T và bà L đã đặt cọc cho ông P1 và bà N số tiền là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc. Số tiền còn lại khi các bên ký công chứng, làm xong thủ tục sang tên thì ông T và bà L sẽ thanh toán đủ. Nhưng hiện nay với diện tích đất lúa như trên pháp luật không cho phép tách thửa, sang tên cho phía ông T, bà L được nên giữa các bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc với nhau. Ông P1 và

bà N đã nhiều lần thỏa thuận, thương lượng với phía ông T và bà L để giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc giữa các bên nhưng không thành. Ông P1 và bà N khởi kiện như sau: Yêu cầu hủy giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/02/2017 giữa ông P1, bà N và ông T, bà L; ông P1 và bà N trả cho ông T và bà L số tiền đã nhận là 100.000.000 đ (một trăm triệu đồng).

Ông Huỳnh Văn P1 và bà Nguyễn Thị N xác định yêu cầu phản tố của ông bà đối với ông T và bà L trong vụ án như sau**:** Tuyên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/02/2017 giữa ông P1, bà N và ông T, bà L là vô hiệu; ông P1 và bà N trả cho ông T và bà L số tiền đã nhận là 100.000.000 đ (một trăm triệu đồng).

Cơ sở của việc ông P1 và bà N đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn như sau: Hợp đồng đặt cọc không thể hiện đầy đủ những nội dung cơ bản của hợp đồng nên dẫn đến việc không thực hiện được; Giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết vi phạm điều cấm của pháp luật. Cụ thể là vi phạm về quyền định đoạt tài sản chung của hộ gia đình, ông P1 và bà N định đoạt tài sản chung của hộ gia đình khi chưa có sự đồng ý của tất cả thành viên trong hộ gia đình; vi phạm về diện tích tối thiểu để tách thửa theo Quyết định số 33/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan người bà Hoàng Thị L có đại diện theo ủy quyền ông Trịnh Văn H trình bày: bà Hoàng Thị L là vợ của ông Tô Văn T. Số tiền mà ông T đã đặt cọc cho ông P1 và bà N trong vụ án là tài sản chung của ông T và bà L. Nay ý kiến của bà L cũng như ý kiến của ông T.

Ông Huỳnh Văn Hoàng N1 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và là đại diện hợp pháp của ông Huỳnh Hoàng M, bà Huỳnh Thị Hoàng O, bà Huỳnh Thị Hoàng V, bà Huỳnh Thị Hoàng M1, Nguyễn Thị Hồng V1, trẻ Huỳnh Thị Kim X, trẻ Lê Minh T1, trẻ Huỳnh Minh Đ và trẻ Huỳnh Nguyễn Minh K trình bày tại biên bản hòa giải và tại phiên tòa như sau:

Vào thời điểm ngày 01/7/1995 – thời điểm hộ ông Huỳnh Văn P1 được Ủy ban nhân dân huyện BC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 310, tờ bản đồ số 3, xã TN thì Hộ gia đình ông Huỳnh Văn P1 gồm các thành viên sau:

1. Ông Huỳnh Văn P1
2. Bà Nguyễn Thị N
3. Ông Huỳnh Hoàng M
4. Bà Huỳnh Thị Hoàng O
5. Bà Huỳnh Thị Hồng M1
6. Bà Huỳnh Thị Hồng V
7. Huỳnh Văn Hoàng N1

Vào thời điểm ngày 24/10/2017 – thời điểm hộ ông Huỳnh Văn P1 được Ủy ban nhân dân huyện BC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa

đất số 320, tờ bản đồ số 11, xã TN thì hộ gia đình ông Huỳnh Văn P1 gồm các thành viên sau:

1. Ông Huỳnh Văn P1

2. Bà Nguyễn Thị N

3. Ông Huỳnh Hoàng M

4. Bà Huỳnh Thị Hoàng O

5. Bà Huỳnh Thị Hồng M1

6. Bà Huỳnh Thị Hồng V

7. Huỳnh Văn Hoàng N1

8. Trẻ Huỳnh Nguyễn Minh K (con của bà Nguyễn Thị Hồng V1)

9. Trẻ Huỳnh Minh Đ (con của bà Nguyễn Thị Hồng V1)

10. Trẻ Huỳnh Thị Kim X (con của bà Huỳnh Thị Hoàng M1)

11. Trẻ Lê Minh T1 (con của bà Huỳnh Thị Hoàng O)

Nay ông Huỳnh Văn Hoàng N1, ông Huỳnh Hoàng M, bà Huỳnh Thị Hoàng O, bà Huỳnh Thị Hoàng V, bà Huỳnh Thị Hoàng M1, Nguyễn Thị Hồng V1, trẻ Huỳnh Thị Kim X, trẻ Lê Minh T1, trẻ Huỳnh Minh Đ và trẻ Huỳnh Nguyễn Minh K có ý kiến như sau: không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Tô Văn T và đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn P1 và bà Nguyễn Thị N. ông Huỳnh Văn Hoàng N1, ông Huỳnh Hoàng M, bà Huỳnh Thị Hoàng O, bà Huỳnh Thị Hoàng V, bà Huỳnh Thị Hoàng M1, Nguyễn Thị Hồng V1, trẻ Huỳnh Thị Kim X, trẻ Lê Minh T1, trẻ Huỳnh Minh Đ và trẻ Huỳnh Nguyễn Minh K xác định không tranh chấp và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 191/2020/DS-ST ngày 10/6/2020 của Toà án nhân dân huyện BC, thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tô Văn T đối với ông Huỳnh Văn P1 và bà Nguyễn Thị N:

Ông Huỳnh Văn P1 và bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm trả cho ông Tô Văn T và bà Hoàng Thị L số tiền 200.000.000 đ (hai trăm triệu đồng).

Ông Huỳnh Văn P1, bà Nguyễn Thị N và ông Tô Văn T và bà Hoàng Thị L thực hiện việc giao và nhận số tiền nêu trên theo phương thức thực hiện một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp ông Huỳnh Văn P1 và bà Nguyễn Thị N không thực hiện việc trả tiền thì ông Tô Văn T và bà Hoàng Thị L có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành việc ông Huỳnh Văn P1 và bà Nguyễn Thị N trả tiền. Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Huỳnh Văn P1 và bà Nguyễn Thị N chậm trả tiền thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thực hiện theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Về án phí:

2.1. Ông Tô Văn T chịu 5.000.000 đ (năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông Tô Văn T đã nộp là 27.600.000 đ (hai mươi bảy triệu sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0031935 ngày 03/5/2018 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện BC. Ông Tô Văn T được nhận lại 22.600.000 đ (hai mươi hai triệu sáu trăm nghìn đồng)

2.2. Ông Huỳnh Văn P1 và bà Nguyễn Thị N được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

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

Ngày 23/6/2020 nguyên đơn ông Tô Văn T và ngày 24/6/2020 bị đơn ông Huỳnh Văn P1, bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 24/6/2020 Viện kiểm sát nhân dân huyện BC có quyết định kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo, Viện kiểm sát không rút quyết định kháng nghị. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Nguyên đơn có ý kiến: Nguyên đơn không có lỗi trong việc không chuyển nhượng được nên nguyên đơn yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn trả lại số tiền đã nhận 100.000.000 đồng và bồi thường cọc 200.000.000 đồng. Nguyên đơn xác định khi lập hợp đồng đặt cọc nguyên đơn và bị đơn không ghi nội dung phần đất chuyển nhượng là bao nhiêu mét, vị trí thửa đất đất ở đâu, theo giấy chứng nhận nào, chỉ có người làm chứng.

- Bị đơn có ý kiến: Do hai bên không thỏa thuận vị trí đất, phần diện tích đất chuyển nhượng nên hai bên không thể thực hiện được là do lỗi của hai bên nên hợp đồng vô hiệu do lỗi của hai bên, bên bị đơn hoàn trả lại số tiền đã nhận 100.000.000 đồng, không đồng ý bồi thường cọc.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý kiến: Không có ý kiến gì.

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

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử tuyên bố nghỉ để nghị án Thẩm phán chủ tọa, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự .

Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị sửa bản án sơ thẩm, tuyên bố giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/02/2017 giữa ông Huỳnh Văn P1, bà Nguyễn Thị N và ông Tô Văn T, bà Hoàng Thị L bị vô hiệu do hợp đồng có đối

tượng không thể thực hiện được và chủ thể giao dịch vi phạm điều cấm pháp luật, hai bên có lỗi ngang nhau nên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa,

- Về thời hạn kháng cáo:

[1] Tòa án nhân dân huyện BC xét xử sơ thẩm vào ngày 10/6/2020 đến ngày 23/6/2020 nguyên đơn ông Tô Văn T và ngày 24/6/2020 bị đơn ông Huỳnh Văn P1, bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo. Ngày 24/6/2020 Viện kiểm sát nhân dân huyện BC có quyết định kháng nghị số 04/QĐ-VKS. Căn cứ khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự kháng cáo, kháng nghị trong thời hạn luật định.

- Về tố tụng:

[2] Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trịnh Văn H, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Anh H1, người đại diện theo ủy quyền bị đơn bà Phạm Bùi Diễm S, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Hoàng N1 đều có mặt. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung:

[3] Bị đơn ông Huỳnh Văn P1 và bà Nguyễn Thị N kháng cáo yêu cầu hủy giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/02/2017 giữa ông P1, bà N và ông T, bà L, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại nội dung giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/02/2017 giữa ông Huỳnh Văn P1, bà Nguyễn Thị N và ông Tô Văn T, bà Hoàng Thị L ghi: "*Chúng tôi có… diện tích… tại… số thửa 310, tờ bản đồ số…*" như vậy khi thỏa thuận đặt cọc các bên chỉ thỏa thuận đặt cọc mua bán phần đất có số thửa là 310, không ghi số tờ bản đồ, không ghi diện tích, không mô tả vị trí của phần đất, không ghi phần đất thuộc giấy chứng nhận nào. Quá trình giải quyết vụ án ông T, bà L cho rằng diện tích thỏa thuận chuyển nhượng là 2.400 m^2 còn ông P1, bà N cho rằng diện tích thỏa thuận chuyển nhượng là 200 m^2 là có mâu thuẫn với nhau, hai bên không thống nhất được phần diện tích chuyển nhượng trong hợp đồng đặt cọc. Ngoài ra thửa đất số 310 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 322126 do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp ngày 01/7/1995 cho hộ gia đình ông Huỳnh Văn P1 có diện tích 7340 m^2, không phải cấp cho cá nhân ông Huỳnh Văn P1. Tại thời điểm lập hợp đồng đặt cọc ông P1 không được các thành viên khác trong hộ gia đình đồng ý hay ủy quyền cho ông P1 thực hiện nhận đặt cọc của ông T, bà L. Do đó xác định giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/02/2017 giữa ông Huỳnh Văn P1, bà Nguyễn Thị N và ông Tô Văn T, bà Hoàng Thị L bị vô hiệu cần phải bị hủy bỏ do có đối tượng không thể thực hiện được căn cứ quy định tại khoản 1, Điều 408 Bộ luật dân sự 2015 quy định về hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được: *"1.*

Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu." và Điều 131. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: *"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…4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường."* Xét lỗi làm cho giao dịch đặt cọc không thể thực hiện được là do các bên không ghi diện tích đất chuyển nhượng, không ghi số tờ bản đồ, không mô tả vị trí của phần đất, không ghi phần đất thuộc giấy chứng nhận nào nên không có cơ sở xác định diện tích thực tế hai bên chuyển nhượng là bao nhiêu mét, tọa lạc tại đâu, thuộc giấy chứng nhận nào nên hai bên có lỗi ngang nhau trong việc làm cho giao dịch đặt cọc chuyển nhượng không thể tiếp tục thực hiện được, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, không bên nào phải bồi thường cho bên nào. Do đó, chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Văn P1, bà Nguyễn Thị N và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện BC, thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử sửa phần này của bản án sở thẩm; Buộc ông Huỳnh Văn P1 và bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm trả lại số tiền cọc 100.000.000 đồng mà ông P1, bà N đã nhận theo giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/02/2017 cho ông T, bà L. Do xác định hai bên có lỗi ngang nhau, không bên nào phải bồi thường cho bên nào nên không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Tô Văn T.

Đối với đoạn ghi âm hội thoại (USB) được Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ để xem xét nghĩa vụ bồi thường giữa hai bên, xét bản ghi âm trên chưa được giám định giọng nói và không được bị đơn thừa nhận nên đoạn ghi âm hội thoại này không được xem là chứng cứ trực tiếp trong vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị sửa án sơ thẩm là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

[4] Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Tô Văn T; chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Văn P1, bà Nguyễn Thị N và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện BC, thành phố Hồ Chí Minh, sửa một phần bản án sơ thẩm như đã nhận định trên.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên ông Tô Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 10.000.000 đồng đối với phần yêu cầu bị đơn trả 200.000.000 đồng không được chấp nhận là.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Tô Văn T nên ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

Đối với kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Văn P1, bà Nguyễn Thị N được chấp nhận nên ông P1, bà N không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 ;

- Căn cứ Điều 131 và khoản 1, Điều 408 Bộ luật dân sự 2015,

- Áp dụng Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Tô Văn T; Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Văn P1, bà Nguyễn Thị N và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện BC, thành phố Hồ Chí Minh; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 191/2020/DS-ST ngày 10/6/2020 của Toà án nhân dân huyện BC, thành phố Hồ Chí Minh, về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất", giữa nguyên đơn ông Tô Văn T và bị đơn ông Huỳnh Văn P1, bà Nguyễn Thị N.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tô Văn T và toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Văn P1, bà Nguyễn Thị N.

3. Tuyên bố giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/02/2017 giữa ông Huỳnh Văn P1, bà Nguyễn Thị N và ông Tô Văn T, bà Hoàng Thị L bị vô hiệu và bị hủy bỏ. Ông Huỳnh Văn P1 và bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm hoàn trả số tiền cọc 100.000.000 đồng cho ông Tô Văn T và bà Hoàng Thị L.

Kể từ ngày ông Tô Văn T và bà Hoàng Thị L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Huỳnh Văn P1 và bà Nguyễn Thị N chưa thi hành hoặc thi hành chưa đầy đủ đối với số tiền nêu trên theo quy định thì hàng tháng ông P1, bà N còn phải trả cho ông T, bà L số tiền lãi tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Tô Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 10.000.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông Tô Văn T đã nộp là 27.600.000 đ (hai mươi bảy triệu sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0031935 ngày 03/5/2018 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện BC. Hoàn trả lại cho ông Tô Văn T được nhận lại 17.600.000 đ (mười bảy triệu sáu trăm nghìn đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Tô Văn T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông Tô Văn T đã nộp là 300.000 đ (hai mươi bảy triệu sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0079635 ngày 30/6/2020 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện BC.

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 và 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 năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện BC;
- Chi cục huyện BC;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Quỳnh Châu

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Hôm nay, lúc 15 giờ 30 phút, ngày 03 tháng 9 năm 2020, tại phòng nghị án Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Quỳnh Châu.
- Các thẩm phán : Bà Nguyễn Thị Thu
  Bà Phạm Thị Kim

Tiến hành nghị án vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 410/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 8 năm 2020 về việc "Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa:

1. Nguyên đơn: Ông **Tô Văn T**, sinh năm 1974

Địa chỉ: B19/395C Ấp H, xã TN, huyện BC, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Văn H, sinh năm 1981

Địa chỉ: A12/23E1 Quốc lộ N, Đường B, Ấp H, xã BH, huyện BC, thành phố Hồ Chí Minh. (VBUQ ngày 03/5/2018, ngày 28/5/2018 và ngày 08/01/2020)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trần Anh H1 - Giám đốc Công ty Luật TNHH MTV P thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn*:

2.1. Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1957

2.2. Ông **Huỳnh Văn P1**, sinh năm 1958

Cùng địa chỉ: B17/365 Ấp H, xã TN, huyện BC, thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng ủy quyền cho: Bà Phạm Bùi Diễm S, sinh năm 1995

Địa chỉ: E8/3 đường Tân Túc, thị trấn Tân Túc, huyện BC, thành phố Hồ Chí Minh. (VBUQ ngày 10/5/2018 và ngày 03/01/2020)

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

3.1. Bà **Hoàng Thị L**, sinh năm 1979

Địa chỉ: B19/395C Ấp H, xã TN, huyện BC, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Văn H, sinh năm 1981

Địa chỉ: A12/23E1 Quốc lộ N, Đường B, Ấp H, xã BH, huyện BC, thành phố Hồ Chí Minh. (VBUQ ngày 28/5/2018 và ngày 08/01/2020)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trần Anh H1 - Giám đốc Công ty Luật TNHH MTV P thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông **Huỳnh Văn Hoàng N1**, sinh năm 1993

3.3. Ông **Huỳnh Hoàng M**, sinh năm 1982

3.4. Bà **Huỳnh Thị Hoàng O**, sinh năm 1985

3.5. Bà **Huỳnh Thị Hồng V**, sinh năm 1990

3.6. Bà **Huỳnh Thị Hoàng M1**, sinh năm 1987

3.7. Bà **Nguyễn Thị Hồng V1**, sinh năm 1983

3.8. Trẻ **Huỳnh Thị Kim X**, sinh năm 2010

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Huỳnh Thị Kim X: Bà Huỳnh Thị Hoàng M1

3.9. Trẻ **Lê Minh T1**, sinh năm 2010

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Lê Minh T1: Bà Huỳnh Thị Hoàng O

3.10. Trẻ **Huỳnh Minh Đ**, sinh năm 2012

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Huỳnh Minh Đ: Bà Nguyễn Thị Hồng V1

3.11. Trẻ **Huỳnh Nguyễn Minh K**, sinh năm 2013

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Huỳnh Minh Đ: Bà Nguyễn Thị Hồng V1

Cùng ủy quyền cho: Ông Huỳnh Văn Hoàng N1 (VBUQ ngày 03/01/2020)

Cùng địa chỉ: B17/365 Ấp H, xã TN, huyện BC, thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Ông Tô Văn T, ông Huỳnh Văn P1, bà Nguyễn Thị N

Kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện BC, thành phố Hồ Chí Minh

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 ;
- Căn cứ Điều 131 và khoản 1, Điều 408 Bộ luật dân sự 2015,
- Áp dụng Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Tô Văn T; Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Văn P1, bà Nguyễn Thị N và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện BC, thành phố Hồ Chí Minh; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 191/2020/DS-ST ngày 10/6/2020 của Toà án nhân dân huyện BC, thành phố Hồ Chí Minh, về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất", giữa nguyên đơn ông Tô Văn T và bị đơn ông Huỳnh Văn P1, bà Nguyễn Thị N.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tô Văn T và toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Văn P1, bà Nguyễn Thị N.

3. Tuyên bố giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/02/2017 giữa ông Huỳnh Văn P1, bà Nguyễn Thị N và ông Tô Văn T, bà Hoàng Thị L bị vô hiệu và bị hủy bỏ. Ông Huỳnh Văn P1 và bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm hoàn trả số tiền cọc 100.000.000 đồng cho ông Tô Văn T và bà Hoàng Thị L.

Kể từ ngày ông Tô Văn T và bà Hoàng Thị L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Huỳnh Văn P1 và bà Nguyễn Thị N chưa thi hành hoặc thi hành chưa đầy đủ đối với số tiền nêu trên theo quy định thì hàng tháng ông P1, bà N còn phải trả cho ông T, bà L số tiền lãi tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Tô Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 10.000.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông Tô Văn T đã nộp là 27.600.000 đ (hai mươi bảy triệu sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0031935 ngày 03/5/2018 của Chi Cục Thi hành án

dân sự huyện BC. Hoàn trả lại cho ông Tô Văn T được nhận lại 17.600.000 đ (mười bảy triệu sáu trăm nghìn đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Tô Văn T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông Tô Văn T đã nộp là 300.000 đ (hai mươi bảy triệu sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0079635 ngày 30/6/2020 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện BC.

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 và 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 năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Hội đồng xét xử thống nhất 3/3.

Nghị án kết thúc vào lúc 16 giờ 30 phút cùng ngày.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Thu + Phạm Thị Kim **Trần Thị Quỳnh Châu**