

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H**

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

Bản án số: 701/2022/DS-PT

Ngày: 28- 11 - 2022

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Ánh

Các Thẩm phán:

1. Bà Nguyễn Thị Huyền
2. Bà Võ Thị Kim Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố H.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Vân- Kiểm sát viên.

Vào các ngày 24/11/2022 và 28/11/2022, tại Phòng xử án dân sự, Tòa án nhân dân Thành phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 359/2022/TLPT-DS ngày 19/10/2022, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 268/2022/DS-ST ngày 14/07/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố H bị ông Nguyễn Trung H (bị đơn) và bà Huỳnh Thị D (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5442/2022/QĐ-PT ngày 01/11/2022, và Quyết định ngừng phiên tòa số 15231/2022/QĐPT-DS ngày 24/11/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Đặng Bạch M**, sinh năm 1958

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Kiều Giao Ch, sinh năm 1984 (có mặt);

Cùng địa chỉ: C14/21A, Ấp 3, xã T, huyện B, Thành phố H (Giấy ủy quyền lập ngày 04/02/2021 tại Văn phòng công chứng A, Thành phố H, số 860, quyền số 02/2021).

Bị đơn: Ông **Nguyễn Trung H**, sinh năm 1969 (có mặt).

Địa chỉ: A12/290, Ấp 1, xã T1, huyện B, Thành phố H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Vũ Nguyên H1 – Luật sư của Văn phòng luật sư S, Đoàn Luật sư Thành phố H; Địa chỉ: 451 đường L, Phường M2, Quận S, Thành phố H (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Huỳnh Thị D, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: A12/290, Ấp 1, xã T1, huyện B, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Đặng Bạch M và người đại diện nguyên đơn là bà Kiều Giao Ch trình bày:

Vào ngày 18/01/2020 giữa bà Đặng Bạch M và ông Nguyễn Trung H có ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất thuộc thửa 815 (diện tích 660,6m²), thửa 840 (diện tích 1.126,5m²) thuộc tờ bản đồ số 46, tọa lại tại xã T1, huyện B, Thành phố H với giá chuyển nhượng là 5.300.000.000 (năm tỷ ba trăm triệu) đồng. Cùng ngày, bà M đã đặt cọc cho ông H số tiền là 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng.

Hai bên có thỏa thuận trong thời hạn 120 ngày làm việc thì bà M sẽ giao tiếp số tiền còn lại của hợp đồng. Tuy nhiên, chưa đến hạn của hợp đồng thì ông H có đến nhà thông báo là chấm dứt hợp đồng và phần đất này ông sẽ chuyển nhượng cho người khác, bà M phải mất số tiền đặt cọc.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Kiều Giao Ch xác định là bà Đặng Bạch M khởi kiện ông Nguyễn Trung H về hợp đồng đặt cọc, phía ông H vi phạm hợp đồng đặt cọc thì phải trả lại số tiền đặt cọc là 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng và bồi thường hợp đồng là 10.600.000.000 (mười tỷ sáu trăm triệu) đồng.

Cũng tại phiên tòa sơ thẩm này, bà Đặng Bạch M đồng ý rút yêu cầu bồi thường là 10.600.000.000 (mười tỷ sáu trăm triệu) đồng và chỉ yêu cầu nhận lại số tiền đặt cọc là 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng.

2. Bị đơn:

Ông Nguyễn Trung H được nhà nước cấp cho quyền sử dụng phần đất thuộc thửa 840 (diện tích 1.126,5m²) tờ bản đồ số 46 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 579653, số vào sổ CS 06131 cấp ngày 22/11/2018) và thửa số 815 (diện tích 660,6m²) tờ bản đồ số 46 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 347593, số vào sổ CH 005049 cấp ngày 06/7/2015). Tài sản này là tài sản được thừa kế chung của ông Nguyễn Trung H và bà Huỳnh Thị D.

Vào ngày 18/01/2020, giữa bà Đặng Bạch M và ông có ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất thuộc thửa số 815 (diện tích 660,6m²), thửa 840 (diện tích 1.126,5m²) thuộc tờ bản đồ số 46, tọa lại tại xã T1, huyện B, Thành phố H với giá chuyển nhượng là 5.300.000.000 (năm tỷ ba trăm triệu) đồng. Cùng ngày, bà M đã đặt cọc cho ông số tiền là 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng.

Trong hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận là vào ngày 18/3/2020 bà M phải trả cho ông số tiền là 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng để ông H trả nợ ngân hàng và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, sau đó bà M không thực hiện đúng như cam kết mặc dù ông H đã nhiều lần đến liên hệ với bà M yêu cầu bà M thực hiện hợp đồng. Do vậy, hợp đồng không thực hiện được là do lỗi của bà M, bà M phải mất số tiền cọc là 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng như đã thỏa thuận.

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

Bà Huỳnh Thị D là vợ của ông Nguyễn Trung H, bà biết việc ông H nhận tiền cọc của bà Đặng Bạch M, số tiền đặt cọc là tiền sử dụng chung cho vợ chồng. Bà cũng thống nhất với lời trình bày của ông H, hợp đồng không thực hiện được là do lỗi của bà M vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nên bà M phải mất số tiền đặt cọc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 268/2022/DS-ST ngày 14/7/2022, Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố H đã tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Bạch M đối với ông Nguyễn Trung H và bà Huỳnh Thị D.

Buộc ông Nguyễn Trung H và bà Huỳnh Thị D có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà Đặng Bạch M số tiền 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng.

Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2/ Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đặng Bạch M không yêu cầu bồi thường hợp đồng đặt cọc. Đình chỉ yêu cầu bồi thường hợp đồng đặt cọc của bà Đặng Bạch M đối với ông Nguyễn Trung H và bà Huỳnh Thị D.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

- Ngày 28/7/2022 ông Nguyễn Trung H cùng vợ là bà Huỳnh Thị D nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc xem xét lại toàn bộ vụ việc.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

** Luật sư Vũ Nguyên HI (bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn) trình bày:* Bị đơn ông Nguyễn Trung H và vợ là bà Huỳnh Thị D (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) kháng cáo không chấp nhận trả lại tiền cọc cho nguyên đơn bà Đặng Bạch M do nguyên đơn đã vi phạm Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc, từ chối giao kết hợp đồng nên bị mất số tiền đặt cọc. Mặt khác, ngay khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2020, nguyên đơn đã cam kết ngày 18/3/2020 sẽ giao tiếp cho bị đơn số tiền 1.500.000.000 đồng để bị đơn nhận lại bản chính của hai thửa đất số 815, 840 để hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan công chứng, nhưng nguyên đơn đã không thực hiện như thỏa thuận mà hẹn lại ngày 18/5/2020 sẽ ra công chứng và giao tiền ký hợp đồng theo quy định. Ngày 18/5/2020, nguyên đơn cũng không liên hệ với bị đơn để hai bên đến cơ quan công chứng ký hợp đồng theo đề nghị của nguyên đơn, nguyên đơn đã vi

phạm Khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên vợ chồng bị đơn không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Ông Nguyễn Trung H chỉ nhận đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất 420m² của một phần các thửa 815, 840 cho bà Liên Ngọc D1 và số tiền đặt cọc ông H nhận cũng ít, nên nếu nguyên đơn giao tiền cho bị đơn như thỏa thuận thì bị đơn sẽ trả lại tiền cho bà D1 và thanh toán các khoản nợ khác để hai bên ký hợp đồng công chứng. Số tiền 1.500.000.000 đồng là tiền nguyên đơn phải giao tiếp cho bị đơn theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc, không phải là tiền nguyên đơn hỗ trợ bị đơn để giải quyết trước các khoản nợ của bị đơn như người đại diện của nguyên đơn khai.

** Ông Nguyễn Trung H trình bày:* Khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2020, ông có thông báo bằng miệng cho nguyên đơn biết hai thửa đất này ông đang thế chấp cho Ngân hàng A và bà Võ Thị Ngọc H2. Ông cũng báo cho cán bộ tín dụng ngân hàng này và bà Võ Thị Ngọc H2 biết, rằng ông sẽ chuyển nhượng hai thửa đất này để lấy tiền trả cho ngân hàng và bà H2, nhưng do ông thông báo bằng miệng, không có văn bản nên không cung cấp được chứng cứ. Nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nên vợ chồng ông không đồng ý trả lại tiền cọc cho nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông, sửa bản án sơ thẩm. Các nội dung khác của bản án sơ thẩm ông không kháng cáo.

** Bà Huỳnh Thị D trình bày:* Bà có cùng ý kiến với chồng là ông Nguyễn Trung H và Luật sư của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các nội dung khác của bản án sơ thẩm ông không kháng cáo.

** Bà Kiều Giao Ch (đại diện của nguyên đơn) trình bày:* Nguyên đơn không vi phạm hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn không được ông Nguyễn Trung H báo cho biết hai thửa đất 815 và 840 đã được bị đơn thế chấp cho Ngân hàng A và bà Võ Thị Ngọc H2 trước khi chuyển nhượng cho nguyên đơn, nếu biết thì nguyên đơn sẽ không nhận chuyển nhượng. Việc giao tiếp số tiền 1.500.000.000 đồng là do nguyên đơn hỗ trợ bị đơn để bị đơn giải quyết các khoản nợ, không phải giao số tiền này để bị đơn giải chấp tài sản lấy bản chính giấy chứng nhận để ký hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan công chứng như bị đơn khai. Nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bị đơn ra công chứng để ký hợp đồng nhưng do đất đã bị thế chấp và sau này bị đơn đã chuyển nhượng đất cho người khác nên hợp đồng giữa hai bên không thực hiện được. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và bà Huỳnh Thị D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm như sau: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật. Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Trung H và bà Huỳnh Thị D nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên chấp nhận.

Về nội dung: Ông Nguyễn Trung H và bà Huỳnh Thị D kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng ông bà không phải trả lại số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Xét, ông Nguyễn Trung H là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất 815 và 840. Ngày 08/01/2020, ông Nguyễn Trung H nhận đặt cọc số tiền 250.000.000 đồng của bà Đặng Bạch M để chuyển nhượng hai thửa đất này cho bà M với giá 5.300.000.000 đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng, bà Đặng Bạch M đã giao cho ông Nguyễn Trung H số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng. Hai bên tự nguyện giao kết hợp đồng.

Tuy nhiên, trước khi ký hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn, ông Nguyễn Trung H đã thế chấp thửa đất số 815 cho Ngân hàng A và thế chấp thửa đất số 840 cho bà Võ Thị Ngọc H2 để vay tiền. Tại thời điểm thế chấp cũng như trong thời hạn đặt cọc 120 ngày làm việc, bên nhận thế chấp hai thửa đất này của ông Nguyễn Trung H không có văn bản đồng ý cho ông Nguyễn Trung H nhận đặt cọc để chuyển nhượng đất cho bà Đặng Bạch M, nên giao dịch đặt cọc chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu. Ông Nguyễn Trung H và vợ là bà Huỳnh Thị D phải trả lại số tiền nhận đặt cọc 250.000.000 đồng cho nguyên đơn. Ông Nguyễn Trung H và bà Huỳnh Thị D kháng cáo không đồng ý trả lại tiền đặt cọc cho nguyên đơn là không có căn cứ, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng.

[1.1] Ngày 14/7/2022, Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố H đưa vụ án ra xét xử và tuyên Bản án dân sự sơ thẩm số 268/2022/DS-ST. Ngày 28/7/2022, ông Nguyễn Trung H (bị đơn) và bà Huỳnh Thị D (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) nộp đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Trung H và bà Huỳnh Thị D nộp trong thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tài liệu, chứng cứ do đương sự nộp bổ sung, Tòa án thu thập tại cấp phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Trung H cung cấp: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 6440-LCP-201702425 ngày 07/12/2017 giữa ông Nguyễn Trung H và Ngân hàng A – Chi nhánh B – Phòng Giao dịch NB.

- Tòa án nhân dân Thành phố H tạm ngừng phiên tòa ngày 24/11/2022 theo đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H, để thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ bằng các công văn số 6466/TATP-TDS, số 6467/TATP-TDS và số 6468/TATP-TDS cùng ngày 24/11/2022. Kết quả thu thập được bản sao (có xác nhận của cơ quan cung cấp) các tài liệu, chứng cứ sau:

Văn phòng công chứng A, Thành phố H cung cấp Hợp đồng vay tiền (có bảo đảm bằng thế chấp tài sản) lập ngày 21/8/2019 tại (số 007665, Quyển số 08) giữa ông Nguyễn Trung H và bà Võ Thị Ngọc H2;

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B cung cấp: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CM 579653 (số vào sổ: CS 06131) do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 22/11/2018 cho ông Nguyễn Trung H; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CD 347593 (số vào sổ: CH 005049) do Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố H cấp ngày 06/7/2015 cho bà Trần Thị T, cấp nhật tặng cho ông Nguyễn Trung H ngày 04/10/2016;

Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố H cung cấp: Hợp đồng đặt cọc ngày 05/11/2018 giữa ông Nguyễn Trung H và bà Liên Ngọc D1, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lập ngày 04/01/2021 tại Văn phòng Công chứng Đ giữa ông Nguyễn Trung H và ông Lưu Quốc A, đơn khởi kiện, các bản tự khai của đương sự, biên bản đối chất, biên bản hòa giải trong hồ sơ vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 323/2020/TLST-DS ngày 09/7/2020, giữa nguyên đơn bà Liên Ngọc D1 và bị đơn là ông Nguyễn Trung H, bà Huỳnh Thị D.

Hội đồng xét xử phúc thẩm đã công bố nội dung các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập và bị đơn cung cấp bổ sung tại phiên tòa.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Nguyễn Trung H (bị đơn) và bà Huỳnh Thị D (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan), về việc yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Ông Nguyễn Trung H là người được cấp, được cấp nhật tặng cho đối với các thửa đất sau đây:

- Thửa đất số 840, Tờ bản đồ số 46 (diện tích 1.126,5m², đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại xã T1, huyện B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CM 579653 (số vào sổ: CS 06131) do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 22/11/2018 cho ông Nguyễn Trung H;

- Thửa đất số 815, Tờ bản đồ số 46 (diện tích 660,6m², đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã T1, huyện B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CD 347593 (số vào sổ: CH 005049) do Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố H cấp ngày 06/7/2015 cho bà Trần Thị T, cấp nhật tặng cho ông Nguyễn Trung H ngày 04/10/2016;

[2.2] Ngày 18/01/2020, ông Nguyễn Trung H và bà Đặng Bạch M ký “Hợp đồng đặt cọc” với nội dung:

Bà Đặng Bạch M (Bên A) đặt cọc cho ông Nguyễn Trung H (Bên B) số tiền 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng để nhận chuyển nhượng hai thửa đất số 815 và 840 nói trên với tổng giá trị chuyển nhượng thỏa thuận là 5.300.000.000 (năm tỷ ba trăm triệu) đồng. Nội dung cơ bản của hợp đồng gồm:

Thời hạn công chứng chuyển nhượng tối đa 120 ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc. Bên A cam kết mua bất động sản của Bên B. Bên B nhận

tiền đặt cọc và cam kết sẽ bán bất động sản thuộc sở hữu hợp pháp trên của mình và không có bất kỳ tranh chấp, cầm cố, thế chấp và vi phạm pháp luật liên quan đến bất động sản mà Bên B chuyển nhượng cho Bên A.

Về nghĩa vụ: Bên A giao số tiền đặt cọc cho Bên B theo thỏa thuận ngay khi ký hợp đồng đặt cọc. Giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận, nếu từ chối giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ thì bị mất số tiền đặt cọc. Bên B trả lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc và đền bù hai lần trị giá mua bán bất động sản trên cho Bên A trong trường hợp Bên B từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận,...

Phương thức giải quyết tranh chấp: Trong quá trình thực hiện hợp đồng mà phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; nếu mảnh đất trên thuộc diện quy hoạch, cầm cố, có tranh chấp hoặc vi phạm pháp luật dẫn đến không giao dịch được thì Bên B phải hoàn trả lại 100% số tiền mà Bên A đã giao cho Bên B và đền bù cho Bên A hai lần trị giá mua bán bất động sản trên.

Hai bên đương sự cùng xác nhận, ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà Đặng Bạch M đã giao cho ông Nguyễn Trung H số tiền đặt cọc là 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng. Nay hợp đồng không thực hiện được, nên bà M kiện yêu cầu ông H trả lại số tiền đã đặt cọc và bồi thường thiệt hại. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc bồi thường hợp đồng đặt cọc. Ông Nguyễn Trung H không đồng ý trả lại nguyên đơn số tiền đã nhận cọc vì cho rằng nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, không giao tiếp số tiền 1.500.000.000 đồng theo thỏa thuận.

[2.3] Xét, hai bên đương sự cùng xác định việc ký kết “Hợp đồng đặt cọc” ngày 18/01/2020 là nhằm mục đích giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 815, 840. Quá trình thực hiện hợp đồng, hai bên chỉ dừng lại ở giai đoạn đặt cọc, chưa bước vào giai đoạn giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, giao dịch dân sự hai bên giao kết là Hợp đồng đặt cọc quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự 2015, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

[2.4] Tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, hai bên đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện thực hiện giao dịch, hình thức của giao dịch phù hợp quy định của pháp luật, bên nhận cọc đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với các thửa đất nhận đặt cọc. Mục đích của việc đặt cọc là để đảm bảo cho việc giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên tại thời điểm đặt cọc (ngày 18/01/2020) thì:

- Thửa đất số 815, đã được ông Nguyễn Trung H thế chấp cho Ngân hàng A – Chi nhánh B – Phòng Giao dịch NB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 6440-LCP-201702425 ngày 07/12/2017, để bảo đảm cho khoản vay của ông Nguyễn Trung H tại ngân hàng này; cập nhật

biến động (thế chấp) ngày 08/12/2017 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, Thành phố H.

- Thửa đất số 840, đã được ông Nguyễn Trung H thế chấp cho bà Võ Thị Ngọc H2 theo Hợp đồng vay tiền (có bảo đảm bằng thế chấp tài sản) lập ngày 21/8/2019 tại Văn phòng công chứng A, Thành phố H (số 007665, Quyển số 08), để bảo đảm cho khoản vay 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng của ông Nguyễn Trung H đối với bà Võ Thị Ngọc H2; cập nhật biến động (thế chấp) ngày 22/8/2019 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, Thành phố H.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Trung H cho rằng, tại thời điểm nhận đặt cọc từ bà Đặng Bạch M, ông có thông báo (bằng miệng) cho cán bộ tín dụng Ngân hàng A và bà Võ Thị Ngọc H2 biết, nhưng ông H không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình. Hồ sơ vụ án cũng không có văn bản của Ngân hàng A và bà H2 đồng ý cho ông Nguyễn Trung H nhận cọc hay chuyển nhượng đối với các thửa đất mà họ đang nhận thế chấp.

[2.5] Mặt khác, ông Nguyễn Trung H và bà Huỳnh Thị D cho rằng, hai bên thỏa thuận ngày 18/3/2020 bà Đặng Bạch M phải giao cho vợ chồng ông số tiền 1.500.000.000 đồng để vợ chồng ông giải chấp các khoản nợ với Ngân hàng A và bà H2, lấy bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nói trên để hai bên ký kết hợp đồng công chứng theo thỏa thuận. Tuy nhiên, căn cứ vào hợp đồng đặt cọc, hai bên chỉ thỏa thuận ngày 18/3/2020 bà Đặng Bạch M phải giao tiếp cho ông Nguyễn Trung H số tiền 1.500.000.000 đồng, không có nội dung giao nhận số tiền này nhằm giải chấp tài sản, nên hợp đồng đặt cọc giữa hai bên không phải là giao dịch dân sự có điều kiện.

[2.6] Hơn nữa, trước khi ký hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn, thì vào ngày 05/11/2018 ông Nguyễn Trung H đã ký “Hợp đồng đặt cọc đất” với bà Liên Ngọc D1 để chuyển nhượng diện tích đất 420m² thuộc một phần các thửa số 815 và 840 cho bà Liên Ngọc D1. Hai bên không thực hiện được hợp đồng, nên ngày 03/7/2020 bà Liên Ngọc D1 nộp đơn khởi kiện ông Nguyễn Trung H và bà Huỳnh Thị D tại Tòa án nhân dân huyện B.

Như vậy, việc ông Nguyễn Trung H cam kết tại hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2020, rằng các thửa đất ông chuyển nhượng cho nguyên đơn “không có bất kỳ tranh chấp, cầm cố, thế chấp..”, là không trung thực khi giao kết hợp đồng với nguyên đơn. Tại phiên tòa, ông Nguyễn Trung H và bà Huỳnh Thị D cho rằng họ đã thông báo việc đã thế chấp các thửa đất này cho nguyên đơn biết, nhưng ông H và bà D không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình. Người đại diện của nguyên đơn không thừa nhận có biết việc ông H đã thế chấp đất trước khi ký hợp đồng đặt cọc.

[2.7] Như vậy, mục đích và nội dung của hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2020 giữa nguyên đơn và bị đơn vi phạm điều cấm của pháp luật, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên thứ ba đang nhận thế chấp đất; cùng một thửa đất mà bị đơn vừa nhận tiền cọc của bà Liên Ngọc D1

vừa nhận tiền đặt cọc của nguyên đơn, nên giao dịch này vô hiệu theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, thì:

“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...”

Mặt khác, tại Điều 6 của hợp đồng đặt cọc, hai bên cũng thỏa thuận: *“nếu mảnh đất trên thuộc diện quy hoạch, cầm cố, có tranh chấp hoặc vi phạm pháp luật dẫn đến không giao dịch được thì Bên B phải hoàn trả lại 100% số tiền mà Bên A đã giao cho Bên B ...”*.

Hai bên đương sự xác nhận, họ chỉ giao nhận cho nhau số tiền đặt cọc là 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng, chưa giao đất. Vì vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bên nhận cọc phải trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc nói trên, là đúng quy định của pháp luật và thỏa thuận của hai bên tại hợp đồng đặt cọc. Kháng cáo của ông Nguyễn Trung H (bị đơn) và bà Huỳnh Thị D (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) về việc không chấp nhận trả lại tiền cọc cho nguyên đơn, là không có căn cứ nên không chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu và đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Trung H và bà Huỳnh Thị D, giữ nguyên bản án sơ thẩm, là có căn cứ chấp nhận.

Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có đương sự kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân các cấp không kháng nghị, nên đã phát sinh hiệu lực.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên ông Nguyễn Trung H và bà Huỳnh Thị D mỗi người phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Ông Nguyễn Trung H và bà Huỳnh Thị D đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số: AA/2021/0041549 ngày 04/8/2022, nên còn phải nộp tiếp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ c Khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 288, Điều 328, Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 37 của Luật Hôn nhân và Gia đình;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Căn cứ Khoản 1 Điều 29 của 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;

Xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Trung H (bị đơn) và bà Huỳnh Thị D (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan). Giữ nguyên bản án sơ thẩm:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Bạch M đối với ông Nguyễn Trung H và bà Huỳnh Thị D.

Buộc ông Nguyễn Trung H và bà Huỳnh Thị D có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà Đặng Bạch M số tiền 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng. Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2/ Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đặng Bạch M không yêu cầu bồi thường hợp đồng đặt cọc. Đình chỉ yêu cầu bồi thường hợp đồng đặt cọc của bà Đặng Bạch M đối với ông Nguyễn Trung H và bà Huỳnh Thị D.

3/ Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Trung H, bà Huỳnh Thị D phải chịu 12.500.000 (mười hai triệu năm trăm) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4/ Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Trung H và bà Huỳnh Thị D mỗi người phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Ông Nguyễn Trung H và bà Huỳnh Thị D đã nộp tạm ứng án 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số: AA/2021/0041549 ngày 04/8/2022, nên còn phải nộp tiếp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Các bên đương sự thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- VKSND TP.H;
- TAND huyện B, TP.H;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, Hs.

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

Trịnh Thị Ánh