

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

Bản án số: 442/2022/DS-PT

Ngày: 27-7-2022.

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

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

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu

Các Thẩm phán:

:Bà Phạm Thị Kim

: Bà Lê Thị Ngọc Hương.

Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thanh Thảo Linh - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị Vân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và ngày 27 tháng 7 năm 2022 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, số 131 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 168/2022/TLPT-DS, ngày 17 tháng 6 năm 2022, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số:80/2022/DS-ST ngày 15/3/2022 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số: 15/2022/QĐ-SCBS ngày 22/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:2601/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1970 (Có mặt);

Thường trú: 221/96B, ấp 5 xã D, huyện M, Thành phố H .

Tạm Trú: 113 TCH08, phường J, Quận F, Thành phố H .

1.2. Ông Phan Văn B, sinh năm 1975.

Ủy quyền bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1970 - Đại diện (Có mặt).

Cùng địa chỉ thường trú và tạm trú trên.

(Giấy ủy quyền ngày 23/4/2020).

2. Bị đơn: Ông Hoàng Thiện T, sinh năm 1991 (Có mặt).

Địa chỉ:50/27/6 Đường F, Phường D, quận V, Thành phố H.

Do có kháng cáo của nguyên đơn - Ông Phan Văn B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, sự việc được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ; Đồng thời bà Đ đại diện theo ủy quyền ông Phan Văn B trình bày: Ngày 28/9/2019, vợ chồng ông Phan Văn B, bà Nguyễn Thị Đ và ông Hoàng Thiện T ký hợp đồng đặt cọc hứa chuyển nhượng phần đất diện tích 154,3 m² thuộc thửa đất số 835, tờ bản đồ số 68, địa chỉ: xã D, huyện M, Thành phố H theo Giấy chứng nhận số: CH00808 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/9/2014; Cập nhật biến động sang tên cho ông Hoàng Thiện T ngày 26/4/2018. Giá thỏa thuận chuyển nhượng đất là 3.190.000.000 đồng (Ba tỷ một trăm chín mươi triệu đồng). Theo thỏa thuận hợp đồng đặt cọc thì ngày 08/11/2019 hai bên tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong khoảng thời gian này, do khách hàng chuyển tiền không đúng hạn nên bà Đ đề nghị ông T cho vợ chồng bà Đ thêm thời gian 07 (Bảy) ngày để thu xếp khoản tiền còn lại 2.890.000.000 đồng (Hai tỷ tám trăm chín mươi triệu đồng) giao cho ông T và ông T đồng ý. Ngày 13/11/2019, sau khi thu xếp xong khoản tiền còn lại để ra công chứng, bà nhiều lần liên hệ với ông T nhưng ông T cố tình né tránh không đồng ý tiếp tục ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, bà và ông B khởi kiện yêu cầu ông T trả lại cho vợ chồng bà số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và bồi thường 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Tổng cộng: 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng). Tại đơn xác định yêu cầu khởi kiện đề ngày 11/01/2021, bà Đ xác định chỉ khởi kiện ông T, vì thửa đất số 835, tờ bản đồ số 68, xã D, huyện M, Thành phố H là tài sản riêng của ông T có trước khi đăng ký kết hôn với bà Khổng Khánh L nên vợ chồng bà Đ không kiện bà Khổng Khánh L.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bà Đ thay đổi ý kiến và yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/9/2019 giữa ông T và ông B là vô hiệu, do hai nguyên nhân: Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH00808 đang được ông T thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu, mặc dù vợ chồng bà có biết việc này nhưng do đất đang thế chấp tại Ngân hàng nên phải có sự đồng ý bằng văn bản của Ngân hàng thì mới được chuyển nhượng; Mặt khác, sau khi ký hợp đồng đặt cọc, vợ chồng bà biết được đất này đang bị thanh tra, không được cấp phép xây dựng, do vậy, ông T đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên hợp đồng đặt cọc là vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015.

Bị đơn - ông Hoàng Thiện T trình bày: Ngày 28/9/2019 ông và ông B, bà Đ ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 835, tờ bản đồ số 68, địa chỉ: xã D, huyện M, Thành phố H với diện tích 154,3 m² theo Giấy chứng nhận số: CH00808 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/9/2014; Cập nhật biến động sang tên cho ông ngày

26/4/2018. Giá chuyển nhượng là 3.190.000.000 đồng (Ba tỷ một trăm chín mươi triệu đồng). Ông có báo cho nguyên đơn biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu nhưng nguyên đơn vẫn đồng ý đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và thỏa thuận ngày 11/10/2019 bên nguyên đơn ra Ngân hàng giao thêm cho ông số tiền 1.250.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng) để làm thủ tục lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hai bên ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông B và bà Đ vi phạm điều khoản đã cam kết, cụ thể: Ngày 11/10/2019, ông B và bà Đ không ra Ngân hàng giao thêm tiền cho ông để ông làm thủ tục tất toán và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 08/11/2021, ông B và bà Đ không ra công chứng. Trong khi đó, ông nhiều lần yêu cầu ông B và bà Đ đi công chứng nhưng ông B và bà Đ không hợp tác nên gây thiệt hại cho ông về kinh tế, quyền lợi và uy tín. Chính vì vậy, ông B và bà Đ đã vi phạm hợp đồng tại khoản 2 Điều 3 là phải chịu mất số tiền đặt cọc. Việc, bà Đ cho rằng hợp đồng đặt cọc giữa ông và ông B đã vi phạm điều cấm của pháp luật do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông đang thế chấp tại Ngân hàng là không phù hợp, vì khi ký kết hợp đồng thì vợ chồng ông B, bà Đ đã biết rõ việc này, ông không lừa dối nguyên đơn; Đồng thời phân đất tranh chấp không thuộc trường hợp cấm chuyển nhượng. Do vậy, hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/9/2019 giữa ông và ông B là hợp pháp nên nguyên đơn phải chịu mất tiền cọc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số:80/2022/DS-ST ngày 15-3-2022 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Phan Văn B và bà Nguyễn Thị Đ đối với bị đơn ông Hoàng Thiện T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và buộc ông T phải trả lại cho phía nguyên đơn số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 28/9/2019 ký kết giữa ông Phan Văn B và ông Hoàng Thiện T có hiệu lực và buộc các bên phải thực hiện.

Nguyên đơn ông Phan Văn B và bà Nguyễn Thị Đ phải chịu mất toàn bộ số tiền cọc đã giao cho ông Hoàng Thiện T là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Ông Hoàng Thiện T được toàn quyền sở hữu số tiền cọc đã nhận của ông Phan Văn B và bà Nguyễn Thị Đ theo hợp đồng đặt cọc là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

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

Ngày 28/3/2022 nguyên đơn ông Phan Văn B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số:80/2022/DS -ST ngày 15-3-2022 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp vụ án.

Nguyên đơn ông Phan Văn B ủy quyền bà Nguyễn Thị Đ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Trong đó có 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) là tiền đặt cọc và 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) là số tiền nguyên đơn giao tiếp cho bị đơn để chuyển nhượng diện tích 154,3 m² thuộc thửa đất số 835, Tờ bản đồ số 68, địa chỉ: xã D, huyện M, Thành phố H .

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ có cùng yêu cầu của ông Phan Văn B yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn ông Hoàng Thiện T không đồng ý yêu cầu kháng cáo của ông Phan Văn B, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Các đương sự chấp hành đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng đặt cọc ngày 28/9/2019 chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu là vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại Điều 122 và Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015 nên bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm như đã nhận định trên và chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông B.

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 tụng, tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Phan Văn B ủy quyền bà Nguyễn Thị Đ, việc ủy quyền này phù hợp với Điều 85 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Nguyên đơn ông Phan Văn B kháng cáo yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Trong đó có 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) là tiền đặt cọc và 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) là tiền nguyên đơn giao tiếp cho bị đơn để chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 154,3 m² thuộc thửa đất số 835, Tờ bản đồ số 68, địa chỉ: xã D, huyện M, Thành phố H .

[3] Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện ngày 28/9/2019 giữa bên bán, bên nhận đặt cọc là ông Hoàng Thiện T (gọi tắt là bên A) và bên mua, bên đặt cọc là ông Phan Văn B (gọi tắt là bên B) ký hợp đồng thỏa thuận đặt cọc và thực hiện mua bán đất (nhà) của bên A, với diện tích 154,3 m², thuộc thửa 835, tờ bản đồ số 68, địa chỉ: xã Đông Thanh, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CH 00808 ngày 25/9/2014 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Hải Phúc; Cập nhật biến động sang tên cho ông Hoàng Thiện T ngày 26/4/2018. Bên A nhận tiền cọc và cam kết sẽ bán lô đất (ngôi nhà) trên cho bên B với giá 3.190.000.000 đồng (Ba tỷ một trăm chín mươi triệu đồng). Việc mua bán chuyển nhượng lô đất này được chia làm 02 lần sau 40 ngày, ngày 08/11/2019 ra công chứng...”. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì cùng ngày ông B đặt cọc cho ông T 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Ngày 12/10/2019 ông B, bà Đ giao thêm cho ông T 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Tổng cộng: 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

[3.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn khai theo hợp đồng đặt cọc ngày 28/9/2019 thì giữa nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Riêng số tiền nguyên đơn giao thêm cho bị đơn 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) vào ngày 12/10/2019 là số tiền chuyển nhượng việc mua bán đất nêu trên, chứ không phải là tiền đặt cọc. Ngược lại, bị đơn cho rằng toàn bộ số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) mà nguyên đơn giao cho bị đơn vào ngày 28/9/2019 và ngày 12/10/2019 là tiền đặt cọc. Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 28/9/2019 thể hiện nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và ngày 12/10/2019 nguyên đơn giao thêm cho bị đơn 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Phía nguyên đơn cho rằng số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chứ không phải là tiền đặt cọc. Tuy nhiên, căn cứ đơn khởi kiện ngày 25/12/2019 của nguyên đơn (Bút lục số 42); Biên bản hòa giải ngày 05/4/2021 và ngày 05/7/2021 (bút lục số 124 và bút lục số 128) và tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 15/3/2022 nguyên đơn đều khẳng định số tiền nguyên đơn giao cho bị đơn 02 lần vào các ngày 28/9/2019 và ngày 12/10/2019, tổng cộng là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) là tiền đặt cọc việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã Đông Thanh, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với lời khai của bị đơn. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ngày 12/10/2019 nguyên đơn giao thêm cho bị đơn số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) là tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng nên không chấp nhận lời khai của nguyên đơn cho rằng ngày 12/10/2019 nguyên đơn giao thêm cho bị đơn 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) là tiền chuyển nhượng việc quyền sử dụng đất nêu trên.

[4] Trong quá trình thu thập chứng cứ ở cấp sơ thẩm bị đơn khai khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 28/9/2019, bị đơn có báo cho nguyên đơn biết việc bị đơn vay tiền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu và có thể chấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số:CH 00808 ngày 25/9/2014 cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp ngày 02/4/2019 nhưng nguyên đơn vẫn đồng ý đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) cho bị đơn. Do vậy, bị đơn không đồng ý trả lại tiền đặt cọc cho nguyên đơn. Phía nguyên đơn cũng thừa nhận khi ký hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn biết bị đơn đang thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho Ngân hàng.

[4.1] Theo hợp đồng cấp tín dụng số:LDT.CN.2550.280319 ngày 02/4/2019 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu (ABC) và ông T thì ông T vay 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng). Thời hạn vay là 120 tháng, kể từ ngày kể tiếp ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu. Tài sản bảo đảm:Thửa đất số 835, tờ bản đồ số 68, tại xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh. Chủ sử dụng: Ông Hoàng Thiện T. Và tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: LDT.BĐCN.404.280319 ngày 02/4/2019 giữa bên thế chấp là ông T và bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu (ABC). Các bên đồng ý ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, cụ thể:Quyền sử dụng đất: 154,30m², tại thửa số 835, tờ bản đồ số 68, xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH00808 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/9/2014; Cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 26/4/2018. Hợp đồng có Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh, chứng nhận; Đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 03/4/2019.

[4.2] Xét, ngày 28/9/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 154,3 m², thuộc thửa 835, tờ bản đồ số 68, địa chỉ: xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh là có thật nhưng tại thời điểm đặt cọc phần đất tranh chấp đang được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: LDT.BĐCN.404.280319 ngày 02/4/2019 giữa bên thế chấp là ông T và bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu. Phía ông T cho rằng tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu đã đồng ý cho ông được chuyển nhượng tài sản thế chấp nhưng ông T không có chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình. Vì vậy, không chấp nhận lời khai của ông T cho rằng Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu đồng ý cho ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho nguyên đơn.

[4.3] Tại Điều 7 của hợp đồng thế chấp ngày 02/4/2019 giữa ông T và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu (ABC) có thỏa thuận quy định các hạn chế đối với việc sử dụng tài sản thế chấp và chuyển giao tài sản thế chấp như sau:“...Bên thế chấp không được chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng, cho, cho mượn, cho thuê lại, cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, trừ trường hợp được ABC đồng ý...”.

Tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định nghĩa vụ của bên thế chấp: “Không được bán, thay đổi, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp ...”; Và tại điểm c, khoản 1 Điều 117 quy định giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ điều kiện sau đây: “... c/Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội”. Hội đồng xét xử, xét thấy, ngày 02/4/2019 ông T và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: LDT.BĐCN.404.280319, thế chấp Quyền sử dụng đất: 154,30m², tại thửa số 835, tờ bản đồ số 68, địa chỉ: xã Đông Thanh, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH00808 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/9/2014; Cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 26/4/2018. Ngày 28/9/2019, bị đơn ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần đất đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu với nguyên đơn mà không được sự đồng ý của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu là vi phạm Điều 7 của hợp đồng thế chấp nêu trên. Trong trường hợp này, cả hai bên, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều có lỗi, chứ không phải lỗi hoàn toàn bên chuyển nhượng. Bởi lẽ, bên chuyển nhượng biết rõ đất đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu mà vẫn chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng biết rõ đất đang thế chấp Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu nhưng vẫn nhận chuyển nhượng nên các bên tham gia giao dịch dân sự đều có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng không thể giao kết và thực hiện được. Vì vậy, đối chiếu với điều luật nêu trên thì hợp đồng đặt cọc ngày 28/9/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu được quy định tại Điều 122 và Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015. Việc, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng đặt cọc ký kết giữa vợ chồng bà Đ và ông T vào ngày 28/9/2019 không vi phạm điều cấm của pháp luật nên không bị vô hiệu là không đúng. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm sửa án phần này của Tòa án cấp sơ thẩm là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “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 vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”.

[5.1] Như đã nhận định nêu trên, do hợp đồng đặt cọc ngày 28/9/2019 bị vô hiệu nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Xét thấy, ngày 28/9/2019 và ngày 12/10/2019, nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) nên bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) nêu trên.

[6] Tại đơn khởi kiện ngày 25/12/2019 nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải hoàn trả lại tiền đặt cọc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và bồi thường số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), tổng cộng: 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng). Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và không yêu cầu bị

đơn phải bồi thường 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên đình chỉ một phần yêu cầu của nguyên đơn, không yêu cầu bị đơn phải bồi thường số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) là thiếu sót. Vì vậy, cấp phúc thẩm sửa án của Tòa án cấp sơ thẩm như đã nhận trên.

[7] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử, xét thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Văn B là có cơ sở chấp nhận; Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm như đã nhận định nêu trên.

Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở nên được chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án nên nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm được xác định lại như sau: Ông Hoàng Thiện T chịu 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng).

Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông Phan Văn B và bà Nguyễn Thị Đ số tiền 14.000.000 đồng (Mười B triệu đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0074437 ngày 10/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Văn B nên hoàn lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) cho ông B.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 122, Điều 123, Điều 131 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ 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 của Tòa án;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1.Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Văn B.

2.Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số:80/2022/DS - ST ngày 15-3-2022 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn B và bà Nguyễn Thị Đ yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 28/9/2019 giữa ông Phan Văn B và ông Hoàng Thiện T là vô hiệu.

Buộc ông Hoàng Thiện T phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Phan Văn B và bà Nguyễn Thị Đ số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) .

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nêu trên thì bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Phan Văn B và bà Nguyễn Thị Đ về yêu cầu bị đơn ông Hoàng Thiện T phải bồi thường số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm là: 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng) do ông Hoàng Thiện T chịu.

Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông Phan Văn B và bà Nguyễn Thị Đ số tiền 14.000.000 đồng (Mười bốn triệu đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0074437 ngày 10/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại cho ông Phan Văn B tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0039087 ngày 28/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 bị 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

7. 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 cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện Hóc Môn;
- Chi cục THADS huyện Hóc Môn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thu