TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 45/2024/DS-PT
Ngày: 15/5/2024
"V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Hải Bằng

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Yến và bà Quách Thị Phương Thuý

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thuỳ Linh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương***: Ông Nguyễn Văn Tưởng - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 5 năm 2020, tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 113/2023/TLPT-DS ngày 06/11/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 26/2024/QĐXX-PT ngày 06/02/2024, Quyết định hoãn phiên toà và Thông báo mở lại phiên tòa giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị H, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn T, xã C, thị xã M, tỉnh Hưng Yên. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Giáp Thị T và Tạ Văn P – Công ty TNHH Á, thuộc Đoàn luật sư thành phố H; địa chỉ: Phòng C, tòa nhà S, số B L, phường M, quận N, thành phố Hà Nội. (Có mặt)

2. Bị đơn: Bà Hoàng Thị H1, sinh năm 1965 và ông Lương Đức C, sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện C, tỉnh Hải Dương. Ông C ủy quyền cho bà H1. (Bà H1 có mặt, ông C vắng mặt)

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

3.1. Ông Lê Huy H2, sinh năm 1984 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1989; địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện C, tỉnh Hải Dương.

3.2. UBND xã C, huyện C

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Huy Đ – Chủ tịch UBND xã.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Lương Đức N, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện C, tỉnh Hải Dương.

4.2. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1973; địa chỉ: Số C N, khu B, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

4.3. Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1991; địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện C, tỉnh Hải Dương.

(Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng đều vắng mặt)

5. Người kháng cáo: Bà Phạm Thị H - nguyên đơn và bà Hoàng Thị H1 – bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Phạm Thị H trình bày:

Năm 2021 bà H với vợ chồng bà H1, ông C thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 273m^2 tại thửa số 98, tờ bản đồ 02, địa chỉ thôn H, xã C, huyện C, tỉnh Hải Dương (thửa đất số 98), được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CQ627331 mang tên chủ sử dụng đất Hoàng Thị H1 và Lương Đức C vào ngày 27/3/2019 với giá chuyển nhượng 900.000.000 đồng. Sau khi được vợ chồng bà H1, ông C cho xem GCNQSDĐ mang tên ông bà không thế chấp, không bị ràng buộc gì về pháp lý, cam đoan tính pháp lý của thửa đất hoàn toàn đảm bảo theo quy định của pháp luật thì bà H nhất trí đặt cọc cho vợ chồng bà H1, ông C số tiền 300.000.000 đồng. Các bên ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2021 tại nhà bà H1, thỏa thuận sau 45 ngày thì sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bàn giao toàn bộ giấy tờ liên quan đến thửa đất số 98 cho bà H; bà H có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại cho vợ chồng bà H1, ông C; trường hợp chậm thực hiện hoặc từ chối thực hiện giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc trốn tránh không phối hợp thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì vợ chồng bà H1, ông C phải trả số tiền đặt cọc cho bà, đồng thời phải chịu tiền phạt bằng 03 lần số tiền nhận cọc bằng 900.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc và thanh toán tiền cọc, ngày 08/01/2021 bà H1 đề nghị tạm dừng thực hiện việc giao dịch chuyển nhượng đất

và trả lại cho bà Hằng số tiền đặt cọc với lý do chưa dọn được nhà cửa không thể bàn giao được mặt bằng thì bà H cũng nhất trí và đã nhận lại tiền.

Đến đầu tháng 03/2021, bà H1 chủ động liên lạc với bà H và đề nghị tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2021, bà H đồng ý. Ngày 13/3/2021, hai bên thống nhất tiếp tục thực hiện đặt cọc mua bán chuyển nhượng đất theo Hợp đồng đặt cọc đã được ký kết ngày 06/01/2021, bà H chuyển số tiền 300.000.000 đồng đặt cọc cho vợ chồng bà H1, ông C. Hai bên không lập văn bản khác mà viết tay thêm vào cuối Hợp đồng đặt cọc lập ngày 06/01/2021 với nội dung bổ sung là bên B (bà H1, ông C) bàn giao hạ tầng cho bên A (bà H) vào ngày 14/3/2021. Sau khi tiếp nhận mặt bằng, bà H đã tiến hành san lấp mặt bằng, làm tường bao xung quanh. Việc cải tạo đất bà thực hiện trong thời gian dài, không ai có ý kiến, không có tranh chấp gì. Tuy nhiên, hết thời hạn thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc, vợ chồng bà H1, ông C không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H. Đến ngày 23/5/2021, bà H1 trả lại bà Hằng số tiền 300.000.000 đồng đặt cọc (bà H đã nhận đủ tiền ngày 23/5/2021) và không thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 98 cho bà nữa với lý do trước khi thỏa thuận mua bán với bà thì bà H1 đã nhận thế chấp quyền sử dụng đất cho ông Lê Huy H2. Bà H xác định không biết việc bà H1 có thỏa thuận nào khác liên quan đến diện tích thửa đất này vì khi thoả thuận và giao kết hợp đồng đặt cọc, bà H1, ông C đã cam đoan tính pháp lý của thửa đất đủ điều kiện để chuyển nhượng. Bà H1, ông C đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 06/01/2021, gây thiệt hại cho bà H. Do đó, bà H yêu cầu Tòa án buộc bà H1, ông C phải thanh toán tiền phạt cọc theo Hợp đồng đặt cọc hai bên đã ký vào ngày 06/01/2021, số tiền bằng 03 lần số tiền đặt cọc bằng 900.000.000 đồng và 50.000.000 đồng chi phí bà H đầu tư xây dựng trên thửa đất, tổng là 950.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bà H1 yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc là vô hiệu, bà H không nhất trí vì kể từ khi ký kết Hợp đồng đặt cọc, bà H đã thực hiện đúng nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng, bà H chuyển tiền đặt cọc cho bà H1 đầy đủ. Do bà H1 không thực hiện đúng nội dung hai bên đã ký nên bà H đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày:

Vợ chồng bị đơn (bà H1, ông C) là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 98, được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ mang tên Lương Đức C và Hoàng Thị H1 vào ngày 27/3/2019. Nguồn gốc đất do ông bà nhận chuyển nhượng của ông Lê Huy H2. Vì không còn nhu cầu sử dụng nên ngày 06/01/2021 vợ chồng bà H1 đã giao dịch để chuyển nhượng đất cho bà H với giá là 900.000.000 đồng. Sau khi hai bên thống nhất việc chuyển nhượng thì có ký kết Hợp đồng đặt cọc,

nội dung hợp đồng như bà H trình bày là đúng. Ông bà xác định trước khi ký Hợp đồng đặt cọc, ông bà được xem nội dung hợp đồng; chữ ký, chữ viết, điểm chỉ trong hợp đồng đặt cọc là của mình, việc thỏa thuận trên cơ sở tự nguyện không ép buộc. Sau khi hai bên ký Hợp đồng đặt cọc (ngày 06/01/2021), khoảng 02 ngày sau (tức ngày 08/01/2021) thì ông bà có đề nghị tạm dừng thực hiện hợp đồng đặt cọc và trả lại số tiền đã nhận cọc cho bà H với lý do chưa chuẩn bị được mặt bằng để bàn giao diện tích đất, hơn nữa giữa bà H1 và ông H2 có thỏa thuận về việc thế chấp tài sản là thửa đất số 98 để vay tiền, ông bà cần hỏi lại ông H2 có nguyện vọng chuộc lại thửa đất không thì bà H nói rằng việc giấy tờ thế chấp giữa bà H1 và ông H2 không có giá trị pháp lý. Mặt khác bà H1 hỏi ông H2 thì ông H2 nói rằng không có nguyện vọng lấy lại đất nên đến ngày 13/3/2021 vợ chồng bà H1 và bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc mà trước đó hai bên đã tạm dừng giao dịch. Hai bên không lập hợp đồng mới mà tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2021, bà H viết tay thêm nội dung vào cuối Hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2021 bổ sung là bên B (bà H1, ông C) bàn giao hạ tầng cho bên A (bà H) vào ngày 14/3/2021. Sau khi ông bà nhận số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng thì bà H tự san lấp cải tạo đất, xây dựng tường bao. Vợ chồng bà đã liên hệ với UBND xã C để làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà H nhưng do ông H2 có đơn khiếu nại vì bà H1 đã nhận thế chấp nhưng tự ý bán đất mà không được sự đồng ý của ông H2 nên bà không thực hiện được chuyển nhượng được thửa đất cho bà H được. Việc vợ chồng ông bà không chuyển nhượng được thửa đất cho bà H là nguyên nhân khách quan, không phải do ông bà trốn tránh. Bà H1 đã chủ động thông báo cho bà H, đồng thời trả lại số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng cho bà H. Nay bà H khởi kiện buộc ông bà chịu số tiền phạt cọc bằng ba lần số tiền đã đặt cọc 900.000.000đồng và chi phí đầu tư xây dựng trên đất 50.000.000 đồng thì ông bà không đồng ý vì nguyên nhân không chuyển nhượng được thửa đất không phải lỗi của vợ chồng bà. Đối với số tiền đặt cọc ngày 13/3/2021 bà đã trả lại bà H vào ngày 23/5/2021 nên bà không có ý kiến gì.

Ngày 28/7/2022, vợ chồng bà H1 có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2021 giữa vợ chồng bà và bà H là vô hiệu vì thời điểm ký kết hợp đồng và nhận đặt cọc thì quyền sử dụng đất là tài sản ông H2 đang thế chấp cho bà, trước khi ký hợp đồng đặt cọc bà đã nói rõ cho bà H biết thỏa thuận giữa bà và ông H2 là vay tiền có thế chấp thửa đất 98 nhưng chưa đến thời hạn ông H2 phải trả nợ tiền vay nên chưa đủ điều kiện để giao dịch đặt cọc và chuyển nhượng. Do vậy, ông bà xác định việc hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất và đặt cọc để chuyển nhượng đất của ông H2 là không đúng pháp luật. Chính vì vậy ông bà yêu cầu phản tố và đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2021 là vô hiệu và không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên Hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

N*gười có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Lê Huy H2, bà Nguyễn Thị L trình bày*: Năm 2019 ông H2 có vay của vợ chồng bà H1 số tiền 450.000.000 đồng. Khi vay tiền, hai bên đã thiết lập "Giấy vay tiền có thế chấp" vào ngày 05/3/2019 với nội dung thỏa thuận hời hạn vay 60 tháng (5 năm) và ông H2 đã dùng tài sản của mình là quyền sử dụng đất đối với thửa số 98 thế chấp cho bà H1. Cụ thể ông H2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà H1, nếu trong thời hạn 05 năm ông thanh toán đủ số tiền đã vay thì bà H1 có trách nhiệm sang tên chuyển nhượng lại thửa đất số 98 cho ông. Trường hợp hết 05 năm ông H2 không trả được số tiền vay thì bà H1 không phải sang tên trả lại thửa đất số 98 cho ông. Hai bên đã làm thủ tục chuyển nhượng tại Phòng C2 tỉnh Hải Dương, sau đó vợ chồng bà H1 được cấp cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ. Tuy nhiên, chưa đến thời hạn 05 năm nhưng vợ chồng bà H1 lại làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 98 cho bà H. Khi bà H thuê người phá dỡ toàn bộ công trình là nhà ở, công trình phụ, cây cối san lấp mặt bằng trên thửa đất thì ông H2 mới biết được. Ông H2 đã yêu cầu bà H1 chấm dứt việc chuyển nhượng đất cho người khác vì bà H1 đã vi phạm nội dung hai bên đã cam kết trong "Giấy vay tiền có thế chấp" lập ngày 05/3/2019. Sau đó, ông H2 trả nợ vợ chồng bà H1 và yêu cầu vợ chồng bà H1 làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 98 sang tên vợ chồng ông (Lê Huy H2 và Nguyễn Thị L) vào tháng 9 năm 2022. Ông H2, bà L xác định việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa bà H với bà H1, ông C không liên quan đến vợ chồng ông H2, ông H2, bà L khôngcó yêu cầu phản tố gì đối với nguyên đơn và bị đơn trong vụ án và từ chối tham gia tố tụng tại vụ án này.

Những người làm chứng trình bày:

- Chị Phạm Thị T1: Chị là con của ông C, bà H1. Do bà H1 không có số tài khoản ngân hàng nên bà H chuyển nhờ khoản số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng vào tài khoản của chị. Sau đó bà H1 đã yêu cầu chị chuyển lại số tiền 300.000.000đồng đặt cọc vào tài khoản của bà H. Ngày 13/3/2021, bà H và bà H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và bà H chuyển vào tài khoản của chị số tiền 300.000.000đồng theo yêu cầu của bà H1, chị đã rút tiền mặt trả lại cho bà H1.

- Chị Nguyễn Thị N1: Chị là bạn của anh Hoàng Đình C1 (anh C1 là em trai bà H1). Ngày 05/3/2019 chị có chứng kiến bà H1 cho một người tên là Lê Huy H2 vay số tiền 450.000.000 đồng, thời hạn vay 05 năm, ông H2 thế chấp cho bà H1 quyền sử dụng đất của ông H2 và giao ước ông H2 sang tên quyền sử dụng đất cho bà H1 đứng tên trong thời hạn vay, nếu đến hạn trả nợ ông H2 trả được tiền cho bà H1 thì bà H1 sang tên lại thửa đất cho ông H2, ngược lại thì đất là của bà H1. Thỏa thuận được thể hiện bằng Giấy vay tiền có thế chấp, được hai bên cùng ký và chị N1 ký người làm chứng. Do bận công việc nên chị N1 đề nghị Tòa án không triệu tập chị đến làm việc, cho chị được vắng mặt tại phiên tòa.

- Ông Lương Đức N trình bày: Ngày 05/3/2019 ông chứng kiến bà H1 cho ông H2 vay số tiền 450.000.000 đồng với thời hạn vay 05 năm, ông H2 dùng tài sản là quyền sử dụng đất để thế chấp cho bà H1. Bà H1 và ông H2 thống nhất ông H2 sang tên quyền sử dụng đất cho bà H1 đứng tên trong thời gian vay tiền, nếu đến hạn trả nợ mà ông H2 trả được tiền cho bà H1 thì bà H1 sang tên lại thửa đất cho ông H2, ngược lại nếu ông H2 không trả nợ được tiền cho bà H1 thì đất là của bà H1. Thỏa thuận được thể hiện bằng "Giấy vay tiền có thế chấp" được bà H1, ông H2, ông N và những người làm chứng khác cùng ký. Ông đề nghị Tòa án không triệu tập ông đến làm việc, cho ông được vắng mặt tại phiên tòa.

- Ông Lê Huy Đ (Chủ tịch UBND xã C) trình bày: Ông H2 là công dân của địa phương từng đến UBND xã C gặp trực tiếp ông Đ trình bày bằng miệng nội dung tố cáo hành vi của bà H1 đã tự ý chuyển nhượng thửa đất của ông (đang thế chấp cầm cố với bà H1 theo giấy vay tiền có thế chấp lập ngày 05/3/2019) cho bà H mặc dù chưa hết thời hạn thanh toán. Sau đó, UBND xã C có nhận được đơn đề nghị kèm theo Giấy vay tiền có thế chấp (bản photo) do ông H2 gửi đến. Vài ngày sau bà H1 đến UBND xã (ông Đ không nhớ thời gian) đề nghị UBND xã làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất mang tên vợ chồng bà H1 cho bà H nhưng UBND xã từ chối vì đã nhận được đơn đề nghị của ông H2 yêu cầu không xác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tố cáo hành vi của bà H1. Đồng thời, UBND xã cũng đã có thông báo số 47/TB- UBND ngày 22/4/2021 cho gia đình bà H1 tạm dừng giao dịch, ký hồ sơ giấy tờ liên quan đến thửa đất số 98 cho đến khi có thông báo mới.

Kết quả xác minh tại UBND xã C thể hiện: Theo bản đồ và sổ mục kê 299, thửa số 57 tờ bản đồ 06, diện tích 564m^2 loại đất T, mang tên chủ sở hữu Lê Huy N2 (bố đẻ ông Lê Huy H3). Theo bản đồ và sổ mục kê 1993, đơn xin cấp GCNQSDĐ lập ngày 01/8/1992, thửa số 98, tờ bản đồ 02, diện tích 273m^2, loại đất T mang tên chủ sở dụng là Lê Huy H3. Tại sổ theo dõi cấp GCNQSDĐ cho các hộ lưu trữ tại UBND xã C, số thứ tự 870 chủ sử dụng đất Lê Huy H3, địa chỉ H, C cấp ngày 09/9/1995, số GCNQSDĐ 870, diện tích 273m^2. Toàn bộ hồ sơ tài liệu liên quan đến thủ tục tặng cho từ ông Lê Huy H3 sang cho ông Lê Huy H2 và từ ông Lê Huy H2 sang vợ chồng ông Lương Đức C và bà Hoàng Thị H1, UBND xã không nắm được, không có tài liệu để cung cấp cho Tòa.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện: Tổng diện tích đất đo đạc theo hiện trạng là 294m^2. Trên phần đất hiện trạng sử dụng có tường bao xung quanh, tường xây phân lô, sân trạt bê tông, lối đi bê tông đi ra đường. Ngoài ra có một số cây bụi tự mọc và phần san lấp cát trên đất thì nguyên đơn tự nguyện không yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ.

Kết quả định giá tài sản thể hiện: Tường xây phân lô năm 2021 có giá trị còn lại 1.859.000đồng; tường bao xung quanh thửa đất năm 2021 có giá trị còn

lại là 10.005.000đồng; sân trạt bê tông xi măng năm 2021 có giá trị còn lại 3.543.000đồng. Đối với diện tích đoạn tường bê tông giáp với thửa đất của bà H4 là lối đi ra đường thôn có diện tích 50,2m^2, Hội đồng định giá không định giá do phần trạt bê tông này đổ trên phần diện tích đất công do UBND xã C quản lý.

Kết quả xác minh tại Phòng C2 tỉnh Hải Dương: Ngày 05/3/2019, Phòng C2 tỉnh Hải Dương tiếp nhận hồ sơ của ông H2 yêu cầu làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 98 cho bên nhận chuyển nhượng là ông C, bà H1. Sau khi tiến hành kiểm tra hồ sơ xác nhận đầy đủ các giấy tờ tài liệu theo quy định của pháp luật, các bên giao dịch ký hợp đồng là xác thực không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Tại thời điểm công chứng các bên đều tự nguyện giao kết hợp đồng, năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Hai bên tự đọc lại và nhất trí ký, điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng trước mặt công chứng viên. Trước khi ký đều được nghe công chứng viên giải thích quyền, nghĩa vụ và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn hợp pháp, được lập theo đúng trình tự quy định của pháp luật.

Kết quả xác minh tại Văn phòng C3 thể hiện: Ngày 18/4/2022, Văn phòng C3 tiếp nhận hồ sơ yêu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng của ông C và bà H1 (bên chuyển nhượng) và ông H2, bà L (bên nhận chuyển nhượng). Sau khi tiếp nhận hồ sơ, các bên đều có mặt đầy đủ và tự nguyện giao kết hợp đồng chuyển nhượng do Văn phòng công chứng Đặng Thiên T2 soạn thảo theo yêu cầu của các bên. Trước khi ký hợp đồng, các bên đều được nghe công chứng viên giải thích quyền, nghĩa vụ, đều hiểu rõ, đồng ý với nội dung trong hợp đồng và ký tên, ghi rõ họ tên, điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt công chứng viên. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là đúng trình tự thủ tục, đúng quy định của pháp luật, thể hiện đúng ý chí nguyện vọng của các bên nên hợp đồng chuyển nhượng hoàn toàn hợp pháp, có giá trị pháp lý.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 14/9/2023, Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng:

- Căn cứ Điều 117; Điều 122; Điều 123; Điều 131; Điều 328; Điều 357; Điều 468 của Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 188 Luật Đất đai.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H đối với số tiền phạt cọc 900.000.000đồng.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H đối với số tiền đã chi phí đầu tư xây dựng trên thửa đất số 98, tờ bản đồ 02 diện tích 273m^2 địa chỉ thửa đất thôn H, xã C, huyện C, tỉnh Hải Dương. Buộc bà H1 và ông C phải hoàn trả cho bà Hằng số tiền là 50.000.000đồng.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H1: Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2021 giữa bà H với bà H1, ông C là vô hiệu.

- Ngoài ra Toà án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo và thi hành án.

Ngày 24/9/2023, bà H1 kháng cáo bản án sơ thẩm, không đồng ý trả cho bà Hằng số tiền 50.000.000 đồng chi phí đầu tư, xây dựng trên đất mà chỉ đồng ý hỗ trợ từ 15.000.000 đồng đến 18.000.000 đồng.

Ngày 29/9/2023, bà H kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm xác định hợp đồng đặt cọc có hiệu lực và buộc vợ chồng bà H1 phải trả bà Hằng số tiền phạt cọc 900.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xác định hợp đồng đặt cọc có hiệu lực và buộc vợ chồng bà H1 phải trả bà Hằng số tiền phạt cọc 900.000.000 đồng. Trong trường hợp Toà án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu thì bà H yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, cụ thể yêu cầu bà H1 phải bồi thường các thiệt hại gồm: Chi phí đầu tư thực tế vào thửa đất 50.000.000 đồng; chi phí thuê luật sư 200.000.000 đồng; chi phí, công sức của bà H khi theo kiện vụ án này; thiệt hại do mất cơ hội đối với khoản tiền cọc 300.000.000 đồng. Tuy nhiên tại phần tranh luận, nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp lại có quan điểm trình bày chưa đưa yêu cầu bồi thường thiệt hại cụ thể và chưa cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh mà yêu cầu Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm, chuyển vụ án cho Toà án huyện Cẩm Giàng giải quyết lại theo thủ tục chung, vì nếu giải quyết ngay tại phiên tòa phúc thẩm sẽ làm nguyên đơn mất quyền kháng cáo và không đảm bảo được quyền chứng minh của mình.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Hợp đồng đặt cọc giao kết giữa bà H với ông C, bà H1 có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự. Việc Toà án cấp sơ thẩm không thu thập đầy đủ chứng cứ, xác định hợp đồng đặt cọc vô hiệu do vi phạm điều cấm, do đối tượng của hợp đồng đặt cọc không thể thực hiện được là không đúng, vì đối tượng của hợp đồng đặt cọc là số tiền đặt cọc theo thỏa thuận nên hợp đồng đặt cọc không vô hiệu. Giả sử hợp đồng đặt cọc vô hiệu thì bà H là người thứ ba ngay tình, không có lỗi. Toà án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng tố tụng, không giải thích cho đương sự quy định của pháp luật về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Do đó đề nghị HĐXX huỷ bản án sơ thẩm, giao cho Toà án huyện Cẩm Giàng giải quyết lại vụ án và giải quyết thêm hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nếu có.

- Bà H1 giữ nguyên yêu cầu phản tố, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm về việc xác định hợp đồng đặt cọc vô hiệu đồng và đồng

ý việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu trong vụ án. Bà H1 xác định việc hợp đồng đặt cọc vô hiệu có một phần lỗi của bà H1 nên bà rút kháng cáo, đồng ý trả cho bà Hằng số tiền đầu tư thực tế trên đất 50.000.000 đồng; tự nguyện bồi thường cho bà Hằng số tiền bằng tiền lãi của khoản 300.000.000 đồng trong khoảng thời gian từ ngày 13/3/2021 đến ngày 23/5/2021 với mức lãi suất bằng lãi suất ngân hàng và tự nguyện bồi thường tròn 10.000.000 đồng. Ngoài hai khoản này, bà H1 không đồng ý bồi thường cho bà H khoản nào khác.

Đại diện VKSND tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng khác đã tuân theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Đề xuất về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm kháng cáo của bà H1; không chấp nhận kháng cáo của bà H về việc công nhận hợp đồng có hiệu lực và phạt cọc; chấp nhận một phần kháng cáo của bà H về việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, buộc ông C, bà H1 trả cho bà H khoản tiền lãi đối với số tiền cọc 300.000.000 đồng trong khoảng thời gian bà H1 giữ tiền cọc. Bà H1 tự nguyện trả 10.000.000 đồng là cao hơn lãi suất ngân hàng nên cần chấp nhận. Đối với các thiệt hại khác bà H chưa chứng minh tại phiên toà hôm nay, sau này nếu có yêu cầu thì bà H có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn trong thời hạn luật định là kháng cáo hợp lệ và được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên toà, bị đơn là ông C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Xét thấy những người vắng mặt đã có người đại diện hợp pháp tham gia phiên toà hoặc đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt nên HĐXX căn cứ quy định của Điều 227, 228 BLTTDS, tiếp tục xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét hiệu lực của hợp đồng đặt cọc: Hồ sơ vụ án thể hiện nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất trình bày hợp đồng đặt cọc giữa bà H với vợ chồng bà H1, ông C là nhằm giao kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 98. Tuy nhiên theo các tài liệu, chứng cứ mà Tòa án cấp sơ thẩm thu thập thì có căn cứ xác định thửa đất số 98 có nguồn gốc của ông Lê Huy H2. Ngày 05/3/2019, bà H1 và ông H2 đã lập Giấy vay tiền có thế chấp với nội dung ông H2 vay bà H1 450.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng (05 năm); ông H2 chuyển nhượng cho bà H1 thửa đất

số 98 làm tài sản cầm cố, thế chấp; trong thời hạn vay mà ông H2 thanh toán đủ cho bà H1 tiền vay thì bà H1 có trách nhiệm chuyển nhượng lại thửa đất số 98 cho ông H2, ngược lại thì bà H1 không phải chuyển nhượng lại đất cho ông H2. Thời điểm bà H1 giao kết hợp đồng đặt cọc với bà H để bán đất là chưa hết thời hạn 05 năm theo thoả thuận với ông H2, thửa đất số 98 bị ràng buộc bởi thoả thuận vay tiền có thế chấp giữa bà H1 với ông H2 như trên nên ông C, bà H1 không có quyền chuyển nhượng thửa đất cho người khác, tức là việc chuyển nhượng không thể thực hiện được. Như vậy nếu có căn cứ xác định giữa vợ chồng bà H1 và ông Lê Huy H2 có thỏa thuận về việc hạn chế quyền định đoạt của vợ chồng bà H1 đối với quyền sử dụng đất nêu trên thì Hợp đồng đặt cọc không thể thực hiện được nên vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự như Tòa án cấp sơ thẩm xác định là có căn cứ.

[2.2] Xét hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

[2.2.1] Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự, 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, trường hợp không thể hoàn trả bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả; bên ngay tình trong việc thu lợi hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó; bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Tại Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ: "*Khi giải quyết vụ án dân sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án. Trường hợp Tòa án đã giải thích nhưng tất cả đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà không phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; trừ trường hợp đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước hoặc người thứ ba*". Trong vụ án này, tại cấp sơ thẩm, bị đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Toà án cấp sơ thẩm không giải thích cho các đương sự quy định của pháp luật về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là thiết sót. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn đều có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

[2.2.2] Tại cấp sơ thẩm, trong các yêu cầu của nguyên đơn, có yêu cầu Tòa án xem xét buộc bị đơn phải trả nguyên đơn số tiền đã đầu tư trên thửa đất số 98, là đã yêu cầu giải quyết một phần hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết buộc buộc bị đơn phải trả nguyên đơn số tiền đã đầu tư xây dựng trên thửa đất số 98, trong khi lại không giải quyết các hậu quả khác của hợp đồng vô hiệu là mâu thuẫn. Do Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đầy đủ thiệt hại, lỗi, trách nhiệm bồi thường thiệt hại của mỗi bên khi xác định

hợp đồng vô hiệu là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, những nội dung này tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được nên cần hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Do huỷ bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không xem xét về việc bị đơn rút yêu cầu kháng cáo.

[3] Về án phí: Do huỷ bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Huỷ bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 14/9/2023 của Toà án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương. Chuyển vụ án cho Toà án nhân dân huyện Cẩm Giàng giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí: Bà Phạm Thị H, bà Hoàng Thị H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả bà Phạm Thị H, bà Hoàng Thị H1 số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Giàng lần lượt theo biên lai số AA/2021/0004736 ngày 04/10/2023 và AA/2021/0004731 ngày 03/10/2023. Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 15/5/2024.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND huyện C;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Đương sự;
- Lưu: HS, VP, TDS.

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

(đã ký)

Nguyễn Hải Bằng