

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 856/2024/DS-PT
Ngày 26 tháng 9 năm 2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Mạnh Cường

Các Thẩm phán: Ông Vương Minh Tâm

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Phương - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Vũ Thanh Sơn - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 26 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 203/2023/TLPT-DS ngày 15 tháng 3 năm 2024 về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2023/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên G bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 5652/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Văn Kiều Nguyệt Z, sinh năm 1957; có mặt.

Địa chỉ cư trú: Số 102 Chung cư A, phường Vạn Th, thành phố Nha Tr, tỉnh Khánh H.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Võ Minh T, sinh năm 1977; có mặt.

Địa chỉ cư trú: Số 25 Bùi Thị Đ, xã Phạm Văn C, huyện Củ C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Văn Kiều Nguyệt H: Ông Nguyễn Sa L là Luật sư của Văn phòng Luật sư Gia L thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Trần Văn B, sinh năm 1958; vắng mặt.

2. Bà Lương Thị Vân H, sinh năm 1962; vắng mặt.

Cùng địa chỉ cư trú: Số P116-C2 tập thể Kim L, phường Kim L, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà Hương: Bà Nguyễn Thị H thuộc Công ty Luật TNHH Tuệ A; theo Quyết định số 0912/2024/QĐ-TAL ngày 12/9/2024 của Công ty Luật TNHH Tuệ A; có mặt.

3. Ông Trần Ngọc D, sinh năm 1964; có mặt.

4. Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1969; có mặt.

Cùng địa chỉ cư trú: Số 16 Cửu L, P 2, quận Tân B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Phạm Hồng A, sinh năm 1972; vắng mặt.

Địa chỉ cư trú: Lô 99 - A1 TT4, DT Mỹ Đình Mễ Tr, tổ dân phố 4, phường Mỹ Đ 1, quận Nam Từ L, Thành phố Hà Nội.

2. Ông Phạm Văn Ch, sinh năm 1978; vắng mặt.

Địa chỉ cư trú: Tổ 16, Trần P, quận Hoàng M, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông A và ông Ch: Ông Phan Viết L, sinh năm 1977; có mặt.

Địa chỉ cư trú: Phòng 302 - A8B, phường Thanh Xuân B, quận Thanh X, Thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phạm Hồng A: Ông Nguyễn Văn Ph là Luật sư của Công ty Luật TNHH Trường P thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Văn Kiều Nguyệt Z là Nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

1. Bà Văn Kiều Nguyệt Z trình bày: Diện tích 1.104,5m² đất thuộc thửa đất số 296, tờ bản đồ số 125 tọa lạc tại khu phố 7, phường Dương Đ, thành phố Phú Q, tỉnh Kiên G (sau đây viết tắt là thửa đất 296) có nguồn gốc do ông Trần Văn B, bà Lương Thị Vân H, ông Trần Ngọc D, bà Nguyễn Thị O nhận chuyển nhượng từ người khác, sau đó ủy quyền lại cho ông Phạm Hồng A và

ông Phạm Văn C ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng với bà Văn Kiều Nguyệt Z. Ngày 15/4/2018, bà Z ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Phạm Hồng A và ông Phạm Văn C và nhận số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng. Ngày 24/4/2018, các bên tiếp tục lập hợp đồng đặt cọc có công chứng, theo đó bà giao cho ông A và ông C số tiền 12.400.000.000 đồng, tổng cộng ông A và ông C đã nhận của bà Z tiền đặt cọc là 13.000.000.000 đồng. Sau đó, bà Z yêu cầu ông A và ông C cung cấp thông tin thì được biết toàn bộ thửa đất 296 đã bị quy hoạch là đất công cộng mà không phải là đất kinh doanh, thương mại như đã cam kết trước đó. Vì vậy, bà Văn Kiều Nguyệt Z khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2018 và hợp đồng đặt cọc ngày 24/4/2018; buộc ông B, bà H, ông D, bà O trả lại 13.000.000.000 đồng tiền cọc và phạt cọc với số tiền 13.000.000.000 đồng, tổng cộng là 26.000.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Z rút lại yêu cầu phạt cọc và Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ yêu cầu khởi kiện này của bà Z.

2. Ông Trần Văn B, bà Lương Thị Vân H, ông Trần Ngọc D, bà Nguyễn Thị O do ông Mai Đức Đ đại diện theo ủy quyền trình bày: Thửa đất 296 nêu trên là tài sản chung của ông Trần Văn B, bà Lương Thị Vân H, ông Trần Ngọc D, bà Nguyễn Thị O, nhưng trên thực tế đã được chuyển nhượng cho ông Phạm Hồng A và ông Phạm Văn C với giá 48.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, để thuận tiện cho việc chuyển nhượng lại nên vào ngày 05/4/2018, ông B, bà V, ông D, bà O đã lập hợp đồng ủy quyền toàn bộ cho ông A và ông C định đoạt thửa đất này. Cho đến ngày 24/4/2018, ông A và ông C đã nhận của bà Z số tiền 13.000.000.000 đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất 264. Việc ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc do hai ông tự thực hiện và chịu trách nhiệm; ông B, bà V, ông D, bà O hoàn toàn không biết. Vì vậy, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Z và cho rằng ông A, ông C phải chịu trách nhiệm về nghĩa vụ đối với bà Z.

3. Ông Phạm Hồng A và ông Phạm Văn C trình bày: Ông A và ông C ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất 296 cho bà Z trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền ngày 05/4/2018, các ông không phải là chủ sử dụng đất và xác định việc thanh toán tiền được thực hiện theo lộ trình: Lần 1: Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2018, bên mua đặt cọc cho bên bán số tiền 600.000.000 đồng; lần 2: Bên mua sẽ thanh toán cho bên bán vào ngày 24/4/2018 số tiền 12.400.000.000 đồng; lần 3: Sau khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng ngày 16/5/2018 bên mua sẽ thanh toán tiếp cho bên bán số tiền còn lại là 52.000.000.000 đồng. Theo ông A và ông C, hợp đồng đặt cọc viết tay ngày 15/4/2018 có chữ viết: *“đất không dính quy hoạch phải giải tỏa”* do bà Z tự viết thêm; đối với hợp đồng công chứng ngày 24/4/2018 hoàn toàn hợp pháp, thời điểm này đất đủ điều kiện giao dịch, bà Z viện lý do diện tích đất thực tế không đủ so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng là không hợp lý. Vì vậy, ông Phạm Hồng A và ông Phạm Văn C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như ý kiến phản

bác của bị đơn trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2023/DS-ST ngày 22/11/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên G quyết định (tóm tắt):

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Văn Kiều Nguyệt Z đề nghị huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2018; hợp đồng đặt cọc ngày 24/4/2018 giữa bà Văn Kiều Nguyệt Z và ông Trần Văn B, bà Lương Thị Vân H; ông Trần Ngọc D, bà Nguyễn Thị O do ông Phạm Hồng A và ông Phạm Văn C đại diện theo ủy quyền ký kết hợp đồng. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Văn Kiều Nguyệt Z yêu cầu buộc ông Trần Văn B, bà Lương Thị Vân H, ông Trần Ngọc D, bà Nguyễn Thị O trả lại số tiền đặt cọc là 13.000.000.000 đồng.

Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Văn Kiều Nguyệt Z về việc buộc bị đơn ông Trần Văn B, bà Lương Thị Vân H, ông Trần Ngọc D, bà Nguyễn Thị O bồi thường số tiền 13.000.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 23 tháng 11 năm 2023, bà Văn Kiều Nguyệt Z kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Văn Kiều Nguyệt Z giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án phúc thẩm theo hướng bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc 13.000.000.000 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Văn Kiều Nguyệt Z trình bày: Theo thỏa thuận cam kết trước khi bà Z đặt cọc thì ông Phạm Hồng A và ông Phạm Văn C luôn khẳng định diện tích 1.104,5m² đất thuộc thửa đất số 296, tờ bản đồ số 125 tọa lạc tại khu phố 7, phường Dương Đông, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang là đất kinh doanh thương mại nhưng trên thực tế gần như toàn bộ diện tích trên đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang quy hoạch vào mục đích công cộng từ năm 2013, 2014. Đến ngày 08/5/2018, Phòng Quản lý đô thị Phú Quốc ban hành Công văn số 182/QLĐT-KTQH trả lời cho ông B, ông D về thông tin trên, tuy nhiên ông Hồng A và ông C che giấu với mục đích để chuyển nhượng đất cho bà Z. Như vậy, bản thân bà Z đã bị lừa dối và bị nhầm lẫn khi ký hợp đồng đặt cọc với ông Anh, ông C, nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 126, Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc các bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc 13.000.000.000 đồng cho bà Z.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Văn Kiều Nguyệt Z trình bày: Tại hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2018 có ghi dòng chữ “đất không dính quy hoạch” được người môi giới xác nhận là có thật vì bà Z nhận chuyển nhượng thửa đất này với mục đích xây dựng khách sạn, làm dịch vụ thương mại. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 24/4/2018 thì Phòng Quản lý đô thị huyện (nay là thành phố) Phú Quốc ban hành Công văn số 182/QLĐT-KTQH ngày

08/5/2018 trả lời cho ông D, ông B với nội dung gần như toàn bộ diện tích đất đã được quy hoạch vào mục đích công cộng. Vì vậy, bà Z không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng công chứng theo thỏa thuận vào ngày 18/5/2018 vì mục đích của việc nhận chuyển nhượng đất không đạt được do bị nhầm lẫn theo quy định tại Điều 126 Bộ luật dân sự năm 2015. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định hợp đồng đặt cọc vô hiệu do bị nhầm lẫn, buộc các bị đơn liên đới trả lại cho bà Z số tiền đặt cọc là 13.000.000.000 đồng.

Bà Văn Kiều Nguyệt Z trình bày: Thống nhất với quan điểm của Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho mình

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn B và bà Lương Thị Vân H trình bày: Thực tế thửa đất trên đã được ông B, bà H, ông D, bà O chuyển nhượng cho ông Phạm Văn C và ông Phạm Hồng A thông qua hợp đồng ủy quyền mua bán, chuyển nhượng, thế chấp và đã bàn giao đầy đủ giấy tờ liên quan tới quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông C và ông A thừa nhận việc chưa bàn giao số tiền 13.000.000.000 đồng tiền cọc của bà Z, điều này phù hợp với lời khai của ông B, ông D khi cho rằng đã chuyển nhượng đất cho ông C, ông A trước khi nhận đặt cọc của bà Z. Vì vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa ông Biều, bà H, ông D, bà O với ông C, ông A là vô hiệu do giả tạo theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015, đồng thời công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, từ đó vô hiệu hợp đồng đặt cọc giữa ông A, ông C với bà Z, buộc ông A và ông C liên đới trả lại cho bà Z số tiền 13.000.000.000 đồng.

Ông Trần Ngọc D, bà Nguyễn Thị O trình bày: Thống nhất với trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà H, đề nghị Tòa án buộc ông A, ông C phải trả tiền cọc cho bà Z.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phạm Hồng A và ông Phạm Văn C trình bày: Hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2018 và ngày 24/4/2018 được ký kết hoàn toàn trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, không bị lừa dối hay trái pháp luật, đạo đức xã hội nên có giá trị ràng buộc các bên tham gia giao kết. Tại thời điểm đặt cọc, thửa đất trên đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Vào thời điểm này, do giá đất leo thang từng ngày nên bà Z mới đặt cọc nhiều lần với mong muốn bằng mọi giá phải nhận chuyển nhượng thành công thửa đất trên. Theo hợp đồng đặt cọc, các bên chỉ thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không có cam kết về thông tin quy hoạch hay chuyển đổi mục đích sử dụng đất nên không có cơ sở cho rằng có sự nhầm lẫn hay lừa dối từ phía ông A, ông C đối với bà Z. Trong quá trình giải quyết vụ án, mặc dù bị đơn cho rằng đã chuyển nhượng đất cho ông A và ông C nhưng hoàn toàn không có chứng cứ chứng minh trong khi đó

việc nhận đặt cọc để chuyển nhượng đất cho bà Z là trên cơ sở hợp đồng ủy quyền. Cũng theo thỏa thuận khi đặt cọc thì vào ngày 18/5/2018 các bên phải có mặt tại Phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà Z không đến là vi phạm cam kết nên thuộc trường hợp bị mất tiền cọc là đúng pháp luật, phù hợp với thỏa thuận của các bên đương sự. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu của bà Z về việc đòi bị đơn trả lại số tiền đặt cọc là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Z và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của ông A và ông C trình bày: Thống nhất với quan điểm của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông A và ông C.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Theo Công văn số 182/QLĐT-KTQH ngày 08 tháng 5 năm 2018, Phòng Quản lý Đô thị huyện (thành phố) Phú Q thể hiện thửa đất số 296 tờ bản đồ số 15 có quy hoạch: “Phần diện tích đất khoảng 35,14m² thuộc chức năng đất công trình công cộng: Đất Trường tiểu học, mật độ xây dựng 40%, tầng cao xây dựng tối thiểu 01 tầng, tối đa 04 tầng; phần diện tích khoảng 920,76m² thuộc chức năng đất công trình công cộng: Đất khu hành chính quản lý, mật độ xây dựng 40%, tầng cao xây dựng tối thiểu 01 tầng, tầng cao tối đa 04 tầng; phần diện tích khoảng 60,44m² thuộc chức năng đất định hướng phát triển thương mại, dịch vụ, mật độ xây dựng 40%, tầng cao xây dựng tối thiểu 09 tầng, tầng cao tối đa 12 tầng; phần diện tích còn lại 88,16m² thuộc chức năng đất giao thông, lộ giới rộng 11 mét”. Như vậy, trước thời điểm ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng đất vào ngày 18 tháng 5 năm 2018, ông D và ông B đều đã biết rõ phần lớn diện tích của thửa đất 296 đã được quy hoạch vào mục đích công cộng nhưng không thông báo cho bà Z biết. Điều này thể hiện ý thức che giấu thông tin nhằm lừa dối bà Z nên giao dịch trên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2015. Trường hợp này cần buộc bị đơn phải trả lại tiền đặt cọc cho nguyên đơn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Z là không đúng pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả tiền cọc cho nguyên đơn, đồng thời dành quyền khởi kiện cho bị đơn đòi lại tiền đặt cọc từ phía ông A và ông C nếu có yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Văn Kiều Nguyệt Z còn trong thời hạn luật định, đúng thủ tục luật định, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự và người đại diện hợp pháp của các đương sự vắng mặt nhưng thuộc trường hợp đã có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bà Văn Kiều Nguyệt Z như sau:

[3.1] Hồ sơ vụ án thể hiện: Thửa đất số 296 thuộc tờ bản đồ số 125, diện tích 1.104,5m² tọa lạc tại khu phố 7, phường Dương Đông, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (sau đây viết tắt là thửa đất 296) có nguồn gốc do ông Trần Văn B và ông Trần Ngọc D nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Minh H vào ngày 14 tháng 12 năm 2017 tại Văn phòng Công chứng Phú Quốc. Ngày 28 tháng 3 năm 2018, ông Trần Văn B và ông Trần Ngọc D được Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Phú Quốc cập nhật biến động đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 959188 ngày 09 tháng 02 năm 2015.

Ngày 05 tháng 4 năm 2018 tại Văn phòng Công chứng số 2 tỉnh Kiên Giang, ông Trần Ngọc D, bà Nguyễn Thị O và ông Trần Văn B, bà Lương Thị Vân H ký hợp đồng ủy quyền cho ông Phạm Hồng Anh và ông Phạm Văn C được quyền nhận đặt cọc, thế chấp, chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho, thanh lý hợp đồng, ủy quyền hợp đồng, nhận bồi thường hoàn giải tỏa, nếu có đối với thửa đất 296 nêu trên.

Ngày 15 tháng 4 năm 2018, ông Phạm Hồng A và ông Phạm Văn C lập hợp đồng đặt cọc bằng giấy viết tay để chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 296 cho bà Văn Kiều Nguyệt Z với nội dung: *“Lần 1 (đặt cọc): Ngay sau khi ký Hợp đồng đặt cọc này tức là ngày 15/4/2018, Bên mua sẽ đặt cọc cho Bên bán số tiền 600.000.000 đồng; lần 2: Bên mua sẽ thanh toán cho Bên bán vào ngày 23-24/4/2018 số tiền là 12.400.000.000 đồng; lần 3: Ngay sau khi hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất tại Phòng Công chứng vào ngày 16/5/2018 Bên mua sẽ thanh toán tiếp cho Bên bán số tiền còn lại là 52.000.000.000 đồng; các bên cam kết nhà, đất hoàn toàn thuộc quyền sở hữu của chính mình, không tranh chấp, không thế chấp để vay mượn nợ của ai...”*

Ngày 24 tháng 4 năm 2018 tại Văn phòng Công chứng Phú Quốc, ông Phạm Hồng A và ông Phạm Văn C tiếp tục lập hợp đồng đặt cọc công chứng để chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 296 cho bà Văn Kiều Nguyệt Z với nội dung: *“Bên B đặt cọc cho Bên A số tiền 13.000.000.000 đồng... Trường hợp Bên A từ chối ký hợp đồng chuyển nhượng thì phải trả lại cho*

bên B toàn bộ số tiền đặt cọc 13.000.000.000 đồng, đồng thời bị phạt vi phạm hợp đồng thêm hai lần bằng số tiền cọc là 39.000.000.000 đồng... Trường hợp Bên B từ chối ký hợp đồng chuyển nhượng khi đến thời điểm chuyển nhượng thì Bên B phải chịu mất toàn bộ số tiền đặt cọc là 13.000.000.000 đồng... Hai bên thống nhất kể từ ngày hợp đồng này được chứng nhận đến ngày 18/5/2018 thì phải ra Văn phòng Công chứng Phú Q lập hợp đồng chuyển nhượng, nếu bên nào không đến là vi phạm hợp đồng”.

Như vậy, Hợp đồng đặt cọc bằng giấy viết tay lập ngày 05 tháng 4 năm 2018 đã được các bên thỏa thuận thay thế bằng Hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 24 tháng 4 năm 2018. Tuy nhiên sau đó do phát hiện phần lớn diện tích của thửa đất 296 đã bị quy hoạch chức năng đất công trình công cộng nhưng không được thông báo, bà Z cho rằng mình bị lừa dối nên khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc, buộc ông Biểu, ông D trả lại số tiền đã đặt cọc và phạt cọc; tại phiên tòa sơ thẩm, bà Z đã rút lại yêu cầu phạt cọc nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện này của bà Z là đúng pháp luật.

[3.2] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 959188 ngày 09 tháng 02 năm 2015, diện tích quyền sử dụng đất được công nhận là 1104,5m² (trong đó: Đất ở đô thị 100m²; đất trồng cây lâu năm 1004,5m²). Hợp đồng đặt cọc ngày 15 tháng 4 năm 2018 và ngày 24 tháng 4 năm 2018 thể hiện: Giá chuyển nhượng là 65.000.000.000 đồng; ông Phạm Hồng A và ông Phạm Văn C đã nhận 13.000.000.000 đồng tiền đặt cọc của bà Văn Kiều Nguyệt Z. Theo bà Z, việc đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 1004,5m² đất, trong đó chỉ có 100m² đất ở đô thị, còn lại là đất trồng cây lâu năm có thời hạn sử dụng đến năm 2043 là vì mục tiêu hướng tới chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở và xây dựng nhà hàng, khách sạn nên chấp nhận mức giá là 65.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, về phía ông B, bà H, ông D, bà O và người đại diện theo ủy quyền của ông A, ông C lại cho rằng khi nhận đặt cọc, bên chuyển nhượng chỉ cam kết đất thuộc quyền sử dụng của bên nhận đặt cọc, không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét, xử lý theo quy định pháp luật, mà không có bất cứ cam kết nào liên quan đến quy hoạch hay mục đích nhận chuyển nhượng đất. Do đó, có cơ sở xác định tại thời điểm đặt cọc nhận để chuyển nhượng thửa đất 296, bà Z hoàn toàn không biết đất đã bị quy hoạch vào mục đích công cộng.

[3.3] Tại Công văn số 182/QLĐT-KTQH ngày 08 tháng 5 năm 2018, Phòng Quản lý Đô thị huyện Phú Q trả lời ông Trần Văn B và Trần Ngọc D về việc đề nghị cung cấp thông tin quy hoạch của thửa đất số 296 tờ bản đồ số 15 như sau: “Phần diện tích đất khoảng 35,14m² thuộc chức năng đất công trình công cộng: Đất Trường tiểu học, mật độ xây dựng 40%, tầng cao xây dựng tối thiểu 01 tầng, tối đa 04 tầng; phần diện tích khoảng 920,76m² thuộc chức năng đất công trình công cộng: Đất khu hành chính quản lý, mật độ xây dựng 40%, tầng cao xây dựng tối thiểu 01 tầng, tầng cao tối đa 04 tầng; phần

diện tích khoảng 60,44m² thuộc chức năng đất định hướng phát triển thương mại, dịch vụ, mật độ xây dựng 40%, tầng cao xây dựng tối thiểu 09 tầng, tầng cao tối đa 12 tầng; phần diện tích còn lại 88,16m² thuộc chức năng đất giao thông, lộ giới rộng 11 mét”. Như vậy, ông D và ông B đã biết được phần lớn diện tích của thửa đất 296 đã được quy hoạch vào mục đích công cộng nhưng không thông báo cho bà Z biết là thể hiện ý thức che giấu thông tin. Theo quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2015 thì: “*Khi một bên tham gia giao dịch dân sự do bị lừa dối hoặc bị đe dọa, cưỡng ép thì có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó là vô hiệu. Lừa dối trong giao dịch dân sự là hành vi cố ý của một bên hoặc của người thứ ba nhằm làm cho bên kia hiểu sai lệch về chủ thể, tính chất của đối tượng hoặc nội dung của giao dịch dân sự nên đã xác lập giao dịch đó*”. Do đó, giao dịch đặt cọc giữa bà Z với ông A, ông C bị vô hiệu do bị lừa dối; việc giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu được thực hiện theo Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3.4] Cũng theo Công văn số 182/QLĐT-KTQH ngày 08 tháng 5 năm 2018 của Phòng Quản lý Đô thị huyện Phú Q nêu trên, trường hợp này được xem là yếu tố khách quan làm thay đổi toàn bộ hoàn cảnh khi ký kết hợp đồng đặt cọc và sự thay đổi này làm ảnh hưởng nghiêm trọng tới quyền, lợi ích hợp pháp của bà Z khi mục đích của việc nhận chuyển nhượng đất không đạt được. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy ngay cả khi các bên không có thỏa thuận về quy hoạch đất và ông B, ông D cũng không biết về thông tin đất bị quy hoạch, thì cần xác định bà Z đã tham gia xác lập một giao dịch dân sự do bị nhầm lẫn theo quy định của Điều 126 Bộ luật dân sự năm 2015 nên vô hiệu.

[3.5] Với những tình tiết khách quan của vụ án và các quy định pháp luật điều chỉnh tương ứng như đã viện dẫn, Hội đồng xét xử xét thấy trong mọi trường hợp bà Z không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì những lý do như điều kiện khách quan, bị lừa dối hay bị nhầm lẫn, thì giao dịch đặt cọc giữa bà Z với ông B, ông D đều bị xem là vô hiệu. Do đó, việc bà Z khởi kiện yêu cầu ông B, ông D trả lại tiền đặt cọc là có căn cứ pháp luật. Ngoài ra, việc chiếm hữu, sử dụng số tiền 13.000.000.000 đồng đặt cọc trong suốt khoảng thời gian từ ngày 24 tháng 4 năm 2018 cho đến nay là có lợi cho bị đơn, trong khi nguyên đơn lại mất đi nhiều chi phí cơ hội khác. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, đánh giá toàn diện các chứng cứ khách quan của vụ án, đặt biệt là chưa xem xét tới điều kiện, hoàn cảnh khách quan tại thời điểm bà Z đặt cọc nhận chuyển nhượng đất, mà chỉ cho rằng các bên không có thỏa thuận về quy hoạch, mục đích sử dụng đất, đề từ đó xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn là không đúng pháp luật và chưa đảm bảo được lẽ công bằng trong giải quyết tranh chấp dân sự.

[3.6] Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, ông Trần Văn B và ông Trần Ngọc D còn cho rằng thực chất thửa đất 296 đã được chuyển nhượng cho ông Phạm Hồng A và ông Phạm Văn C dưới hình thức hợp đồng ủy quyền định

đoạt toàn bộ nhằm tạo điều kiện thuận tiện cho ông A và ông C chuyển nhượng lại cho người khác, nhưng điều này không được người đại diện theo ủy quyền của ông A và ông C thừa nhận. Ngoài lời khai của mình, ông B và ông D không xuất trình được chứng cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận. Cũng tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện cho ông A và ông C thừa nhận sau khi khi nhận 13.000.000.000 đồng đặt cọc của bà Z thì chưa giao lại cho ông B, ông D và đồng ý trả lại số tiền này. Trong vụ án này, ông D và ông B cũng không có yêu cầu ông A, ông C trả lại tiền nhận đặt cọc đã nhận của bà Z nên Tòa án hai cấp không xem xét giải quyết. Trường hợp ông Biểu, ông D có tranh chấp với ông A, ông C về khoản tiền đặt cọc sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu. Đối với việc hủy bỏ áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án cấp sơ thẩm, do đương sự không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Với những nhận định, phân tích và đánh giá trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của bà Văn Kiều Nguyệt Z và quan điểm của Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Z là có căn cứ nên chấp nhận như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

[5] Về án phí sơ thẩm: Theo quy định tại khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì tranh chấp đòi lại tiền đặt cọc mà không phạt cọc thuộc tranh chấp không có giá ngạch. Tòa án cấp sơ thẩm xác định tranh chấp có giá ngạch là không chính xác nên cần phải sửa lại cho đúng. Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Văn Kiều Nguyệt Z không phải chịu. Các ông, bà Trần Văn B, Lương Thị Vân H, Trần Ngọc D, Nguyễn Thị O phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của bà Văn Kiều Nguyệt Z; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2023/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên G.

- Áp dụng: Điều 127, Điều 131, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện của bà Văn Kiều Nguyệt Z về việc buộc ông Trần Văn B, bà Lương Thị Vân H, ông Trần Ngọc D, bà Nguyễn Thị O bồi thường thiệt hại hợp đồng đặt cọc. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Văn Kiều Nguyệt Z về yêu cầu buộc ông Trần Văn B, bà Lương Thị Vân H, ông Trần Ngọc D, bà Nguyễn Thị O bồi thường thiệt hại hợp đồng đặt cọc là 13.000.000.000 (mười ba tỷ) đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Văn Kiều Nguyệt Z:

2.1. Vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 15 tháng 4 năm 2018 và Hợp đồng đặt cọc ngày 24 tháng 4 năm 2018 giữa bà Văn Kiều Nguyệt Z với ông Trần Văn B, bà Lương Thị Vân H, ông Trần Ngọc D, bà Nguyễn Thị O do ông Phạm Hồng A và ông Phạm Văn C đại diện theo ủy quyền.

2.2. Buộc ông Trần Văn B, bà Lương Thị Vân H, ông Trần Ngọc D, bà Nguyễn Thị O liên đới trả lại cho bà Văn Kiều Nguyệt Z 13.000.000.000 (mười ba tỷ) đồng. Việc giao trả số tiền này được thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thi hành.

3. Hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 13/2021/QĐ-BPKCTT ngày 12 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Q, tỉnh Kiên G; hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 19/2021/QĐ-BPBD ngày 11 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Q, tỉnh Kiên G.

4. Bà Văn Kiều Nguyệt Z được quyền liên hệ Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu (ACB) - Chi nhánh Bình T; địa chỉ: 442 Nguyễn Thị Minh K, q 3, Thành phố Hồ Chí Minh để nhận lại tài sản bảo đảm với số tiền 2.600.000.000 (hai tỷ sáu trăm triệu) đồng theo Văn bản xác nhận thực hiện quyết định phong tỏa tài khoản số 127/CV-BIT.21 ngày 11 tháng 11 năm 2021 của Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu (ACB) - Chi nhánh Bình T.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Văn Kiều Nguyệt Z không phải chịu. Bà Z được quyền liên hệ Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân B, Thành phố Hồ Chí Minh để nhận lại tiền tạm ứng án phí là 67.000.000 (sáu mươi bảy triệu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0006889 ngày 17 tháng 7 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Trần Văn B, bà Lương Thị Vân H, ông Trần Ngọc D, bà Nguyễn Thị O, mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Văn Kiều Nguyệt Z không phải chịu. Ông Trần Văn B, bà Lương Thị Vân H, ông Trần Ngọc D, bà Nguyễn Thị O, mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

7. 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 án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải

chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

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

Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2023/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên G không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Vương Minh Tâm - Đinh Ngọc Thu Hương

Ngô Mạnh Cường

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Vụ Pháp chế và Quản lý Khoa học;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Kiên G;
- VKSND tỉnh Kiên G;
- Cục THADS tỉnh Kiên G;
- Chi cục THADS quận Tân Bình, TP. HCM;
- Các đương sự;
- Lưu VT; HSVA - NTP.

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

Ngô Mạnh Cường

