TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 89/2020/DS-PT
Ngày: 24 - 02 - 2020
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

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

Các Thẩm phán: Ông Lưu Trường Sanh

Bà Đỗ Thị Hòa

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Thức – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Tào Minh Quân - Kiểm sát viên.

Vào ngày 24/02/2020, tại Phòng xử án dân sự Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 637/2019/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2019, về: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 326/2019/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 59/2020/QĐ-PT ngày 13 tháng 01 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 941/2020/QĐ-PT ngày 13 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Huỳnh Thiếu A**, sinh năm 1959 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 154 Bis, đường CG, phường CG, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hùng D, sinh năm 1995; Thường trú: Ấp NT, xã NB, huyện Y, tỉnh VL; Tạm trú: Số 35 A1, Đường số F, Khu phố 2, phường H, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: Số 871A, đường THĐ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (*Hợp đồng ủy quyền lập ngày 27/8/2018 tại Văn phòng công chứng Quận K0, Thành phố Hồ Chí Minh, số: 13851, Quyển số 8*), (có mặt).

Bị đơn: Bà **Trang Thu B**, sinh năm 1965 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 258/25, đường THĐ, phường NCT, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Thành C, sinh năm 1986; Địa chỉ: Số 43/1/7A, Đường N, Khu phố XX, phường L, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh (*Giấy ủy quyền lập ngày 14/11/2019 tại Văn phòng công chứng DĐH*), (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1981 - Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV NS, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Thẻ luật sư số: 7119/LS cấp ngày 27/12/2011); Địa chỉ: Số 74/25 TQD, Phường Y, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Bùi Trung E, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 258/25, đường THD, phường NCT, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Trung E: Ông Nguyễn Thành C, sinh năm 1986; Địa chỉ: Số 43/1/7A, Đường N, Khu phố XX, phường L, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh (*Giấy ủy quyền lập ngày 14/11/2019 tại Văn phòng công chứng DĐH*), (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Huỳnh Thiếu A (ủy quyền cho ông Nguyễn Hùng D đại diện) trình bày:

Ngày 31/3/2018, ông Huỳnh Thiếu A và bà Trang Thu B ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, bà B chuyển nhượng cho ông A thửa đất số 634 diện tích 345m^2 thuộc tờ bản đồ số 5, xã PK, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 9.315.000.000 (chín tỷ ba trăm mười lăm triệu) đồng, ông A đặt cọc trước 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng, hẹn trong thời gian 10 ngày sẽ ra công chứng ký hợp đồng mua bán; trường hợp hai bên không mua bán tiếp tục thì bên bán trả lại tiền cọc cho bên mua.

Ngay sau khi ký hợp đồng ông A đã giao số tiền 200.000.000 đồng cho bà B, nhưng sau đó ông A đến khu đất để xem thì thấy khu đất không đúng như bà B mô tả, đất chưa có hạ tầng, cây cối mọc um tùm. Ngoài ra, sau khi tìm hiểu ông A được biết đất nằm trong khu quy hoạch, hạn chế xây dựng. Do đó ông A không đồng ý tiếp tục hợp đồng và yêu cầu bà B hoàn trả lại tiền cọc nhưng bà B không đồng ý. Nay ông A khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2018 và buộc bà B phải hoàn trả số tiền đã nhận 200.00.000 đồng.

Bị đơn – bà Trang Thu B (ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thu T đại diện) trình bày tại cấp sơ thẩm:

Bà Trang Thu B xác nhận ngày 31/3/2018 có ký hợp đồng đặt cọc với ông Huỳnh Thiếu A để đảm bảo cho việc chuyển nhượng thửa đất số 634, tờ số 5, xã

PK, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, bà B đã nhận của ông A số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng.

Về việc ông A yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2018 bà B đồng ý vì cho đến nay đã hơn một năm mà ông A không tiếp tục ra công chứng mua bán nên bà đã chuyển nhượng cho người khác. Tuy nhiên, bà B không đồng ý trả lại số tiền 200.000.000 đồng vì cho rằng lỗi hoàn toàn do ông A không tiếp tục hợp đồng nên phải mất cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Bùi Trung E trình bày tại bản tự khai ngày 26/3/2019 như sau:

Ông là chồng của bà Trang Thu B, đồng thời là đồng sở hữu thửa đất số 634 diện tích 345m^2, tờ bản đồ số 5, xã PK, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông thống nhất với ý kiến của của bà B và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn đề nghị trả lại cho nguyên đơn ½ số tiền đã nhận là 100.000.000 đồng theo phương thức trả dần mỗi tháng 5.000.000 đồng, nhưng nguyên đơn không đồng ý.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 326/2019/DS-ST ngày 30/10/2019, Tòa án nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/3/2018 giữa bà Trang Thu B và ông Huỳnh Thiếu A đối với thửa đất số 634 diện tích 345m^2 thuộc tờ bản đồ số 5, xã PK, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh, do vô hiệu.

- Buộc bà Trang Thu B có nghĩa vụ trả lại cho ông Huỳnh Thiếu A số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và ông Huỳnh Thiếu A có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Trang Thu B chậm trả cho ông Huỳnh Thiếu A số tiền nêu trên thì bà Trang Thu B phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Về án phí:

- Bà Trang Thu B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 đ (mười triệu đồng), nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Hoàn lại cho nguyên đơn là ông Huỳnh Thiếu A toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.000.000 đ (năm triệu đồng) theo biên lai thu số 0023777 ngày 30/11/2018 của Cục Thi hành án dân sự huyện N, thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, kháng nghị và các quy định về thi hành án dân sự.

- Ngày 06/11/2019, bị đơn – bà Trang Thu B nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

- Ngày 12/11/2019, Tòa án nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh nhận đơn kháng cáo đề ngày 09/11/2019 của ông Bùi Trung E – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Luật sư Trần Văn H (người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn) trình bày yêu cầu kháng cáo và các căn cứ kháng cáo của bị đơn:

Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm đã không xem xét, đánh giá một cách đầy đủ, toàn diện, khách quan các chứng cứ do bị đơn cung cấp cũng như lời khai của bị đơn tại phiên tòa.

Theo hợp đồng đặt cọc ngày 31/03/2018, hai bên thỏa thuận rõ diện tích, giá trị và thời gian chuyển nhượng. Bà Trang Thu B đã thông báo ông Huỳnh Thiếu A biết về hiện trạng vị trí đất và tình trạng tài sản bị đơn đang thế chấp tại Ngân hàng X, nhưng ông A vẫn mua. Việc đặt cọc là nhằm bảo đảm thực hiện hợp đồng nhưng sau khi đặt cọc, bà B đã liên lạc với ông A để thỏa thuận về việc thực hiện hợp đồng nhưng ông A đi nước ngoài nên bà B không giải chấp tài sản trước. Án sơ thẩm nhận định tài sản chung vợ chồng mà không có ông E ký nên vô hiệu là không đúng, vì đây là một giao kết để đảm bảo ký kết hợp đồng, pháp luật không quy định hợp đồng đặt cọc phải có chữ ký của vợ chồng. Vì vậy, tôi đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ông Nguyễn Thành C là người đại diện theo ủy quyền của bà Trang Thu B (bị đơn) và ông Bùi Trung E (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trình bày yêu cầu kháng cáo và các căn cứ kháng cáo của bà B, ông E như sau:

Bà Trang Thu B đã thông báo ông Huỳnh Thiếu A biết về hiện trạng vị trí đất và tình trạng tài sản bị đơn đang thế chấp tại Ngân hàng X, nhưng ông A vẫn mua. Sau khi nhận cọc số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng từ ông Huỳnh Thiếu A, bà B đã tìm ông A để thỏa thuận về việc thực hiện hợp đồng nhưng không gặp vì ông A đi nước ngoài. Án sơ thẩm áp dụng Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình để cho rằng việc định đoạt tài sản này không có ý kiến của ông E là không đúng, vì thực tế ông E biết và đồng ý để bà B ký hợp đồng đặt cọc với ông A. Do ông E đi công tác nên không ký vào hợp đồng đặt cọc. Bà B đã có thiệt hại khi phải vay tiền để giải chấp tài sản này, nhưng bà B và ông E cũng không yêu cầu ông A phải bồi thường thiệt hại. Vì vậy, tôi đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trang Thu B và ông Bùi Trung E.

- Ông Nguyễn Hùng D là người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Thiếu A (nguyên đơn) trình bày:

Diện tích đất mà hai bên đặt cọc để chuyển nhượng là tài sản chung của bà Trang Thu B và ông Bùi Trung E, nên giao dịch phải có sự đồng ý của ông E, vì việc đặt cọc sẽ phát sinh nghĩa vụ của bên bán đối với bên mua. Tại thời điểm đặt cọc, không có tài liệu nào chứng minh ông E có biết và đồng ý để bà B giao kết hợp đồng với ông A. Mặt khác, nghĩa vụ giải chấp tài sản là của bị đơn, không phải của nguyên đơn nên việc bà B cho rằng bà B có thiệt hại là không đúng. Do hợp đồng giữa hai bên vô hiệu, nên tôi đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, buộc bà B giao trả cho ông A số tiền đặt cọc ngay khi án có hiệu lực; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trang Thu B và ông Bùi Trung E.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự 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.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà Trang Thu B (bị đơn) và ông Bùi Trung E (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên chấp nhận.

Về nội dung: Căn cứ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BC 827975 (số vào sổ: CH 00788) ngày 03/12/2010 do Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố hồ Chí Minh cấp, thì diện tích đất 345m^2 (đất ở tại nông thôn), thuộc thửa số 634, tờ bản đồ số 5, xã PK, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của bà Trang Thu B và ông Bùi Trung E. Tại thời điểm bà B nhận đặt cọc 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng của ông Huỳnh Thiếu A, thì diện tích đất này đang thế chấp cho ngân hàng, nên giao dịch này vô hiệu. Hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu được quy định Điều 131 của Bộ luật dân sự, nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền đặt cọc 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng là có căn cứ.

Bà LW (vợ của ông Huỳnh Thiếu A) có văn bản xác nhận số tiền đặt cọc là tiền riêng của ông A, không liên quan đến bà nên cấp sơ thẩm không đưa bà LW vào tham gia tố tụng là đúng quy định.

Từ nhận định trên, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Ngày 30/10/2019, Tòa án nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên bản án dân sự sơ thẩm số 326/2019/DS-ST. Ngày 06/11/2019, bị đơn là bà Trang Thu B nộp đơn kháng cáo; ngày 12/11/2019, ông Bùi Trung E (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) nộp đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của bà Trang Thu B và ông Bùi Trung E được nộp trong thời

hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, hợp lệ nên chấp nhận.

Tại cấp phúc thẩm, bà Trang Thu B và ông Bùi Trung E cùng nộp cho Tòa án thông báo về việc ông, bà hủy bỏ việc ủy quyền đối với bà Nguyễn Thị Thu T. Ông Huỳnh Thiếu A (nguyên đơn) ủy quyền cho ông Nguyễn Hùng D đại diện, bà Trang Thu B (bị đơn) và ông Bùi Trung E (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Thành C đại diện, các văn bản ủy quyền hợp lệ.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 2 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung.

Bà Trang Thu B và ông Bùi Trung E được Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BC 827975 (số vào sổ: CH 00788) ngày 03/12/2010 đối với diện tích đất 345m^2 (đất ở tại nông thôn), thuộc thửa số 634, tờ bản đồ số 5, xã PK, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 31/03/2018, bà Trang Thu B lập "Hợp đồng đặt cọc" với ông Huỳnh Thiếu A (bút lục 18), với nội dung:

"Hai bên thống nhất mua bán nhà đất nêu trên (diện tích đất 345m^2, thửa 634) *giá: 27.000.000đ/m^2 x 345m^2 = 9.315.000.000 đồng (chín tỷ ba trăm mười lăm triệu đồng).*

Bên mua đặt cọc trước 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) để làm tin. Hẹn trong thời gian 10 ngày sẽ tiến hành ra công chứng ký hợp đồng mua bán.

Trường hợp hai bên không mua bán tiếp tục thì bên bán trả lại tiền cọc hai trăm triệu lại cho bên mua".

Các bên đương sự xác định, ông Huỳnh Thiếu A đã giao cho bà Trang Thu B số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng ngày 31/03/2018.

Ông Huỳnh Thiếu A cho rằng, sau khi giao tiền đặt cọc ông đến khu đất để xem thì thấy khu đất không đúng như bà B mô tả, đất chưa có hạ tầng, cây cối mọc um tùm; ngoài ra ông được biết đất nằm trong khu quy hoạch, hạn chế xây dựng nên ông không đồng ý tiếp tục hợp đồng và yêu cầu bà B hoàn trả lại tiền cọc nhưng bà B không đồng ý. Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2018 do vô hiệu và buộc bà B phải hoàn trả số tiền đã nhận 200.00.000 đồng.

Bà Trang Thu B đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc như yêu cầu của nguyên đơn, vì từ ngày ký hợp đồng đặc cọc với ông A đến nay đã hơn một năm nhưng ông A không tiếp tục ra công chứng mua bán nên bà đã chuyển nhượng đất cho người khác. Bà không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc cho ông A vì lỗi hoàn toàn do ông A không tiếp tục hợp đồng, nên ông A phải mất cọc.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Trang Thu B và ông Bùi Trung E về việc không chấp nhận trả số tiền đặt cọc 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng cho ông Huỳnh Thiếu A, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về hình thức, "Hợp đồng đặt cọc" ngày 31/03/2018 giữa bà Trang Thu B và ông Huỳnh Thiếu A phù hợp quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự. Bà B và ông A đều xác định việc ký kết hợp đồng trên tinh thần tự nguyện, tại thời điểm giao kết hợp đồng hai bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự.

Về nội dung, việc ký kết hợp đồng đặt cọc giữa hai bên là để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 345m^2 (đất ở tại nông thôn), thuộc thửa số 634, tờ bản đồ số 5, xã PK, huyện N, 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: BC 827975 (số vào sổ: CH 00788) ngày 03/12/2010. Tuy nhiên, quyền sử dụng đất này được Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho bà Trang Thu B và ông Bùi Trung E.

Bị đơn cho rằng tại thời điểm đặt cọc ông E đang ở nước ngoài nên không ký vào hợp đồng đặt cọc, nhưng ông E đồng ý để bà B ký hợp đồng này vì khoản nợ ngân hàng của ông, bà đã quá hạn (bút lục 76). Tuy nhiên, phía bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh tại thời điểm bà B ký hợp đồng đặt cọc (ngày 31/03/2018) và nhận số tiền 200.000.000 đồng, có sự đồng ý bằng văn bản của ông E. Vì vậy, việc bà B tự mình ký kết giao dịch đặt cọc với ông A là trái quy định tại Khoản 1 Điều 24 và Khoản 2 Điều 35 của Luật Hôn nhân và Gia đình.

Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có lời khai khẳng định tại thời điểm bà B ký hợp đồng đặt cọc với ông A, thì quyền sử dụng đất là đối tượng của hợp đồng đang được bà B thế chấp tại Ngân hàng X, đến tháng 11 năm 2018 mới được giải chấp (bút lục số 76). Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn khai rằng khi đặt cọc bị đơn có cho xem hợp đồng thế chấp của bị đơn với ngân hàng. Lời khai của hai bên đương sự phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00788 ngày 03/12/2010 (bút lục số 15) có ghi nhận về việc thế chấp giấy chứng nhận này cho Ngân hàng TMCP X – chi nhánh Bình Dương ngày 17/12/2010. Như vậy, ông A và bà B đều biết rõ quyền sử dụng đất này đang thế chấp, việc chuyển nhượng nếu thực hiện sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của bên thứ ba là Ngân hàng TMCP X, nhưng hai bên không thông báo cho bên nhận thế chấp tài sản biết. Theo Điều 320 của Bộ luật dân sự quy định về nghĩa vụ của bên thế chấp, tại Khoản 8 quy định: "*Không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 321 của Bộ luật này*". Hồ sơ vụ án cũng không có văn bản, tài liệu nào thể hiện việc bên nhận thế chấp tài sản đồng ý cho bà B chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, nên giao dịch giữa hai bên vi phạm quy định tại Khoản 8 Điều 320 của Bộ luật dân sự.

Từ những phân tích nói trên, cho thấy hợp đồng đặt cọc ngày ngày 31/03/2018 giữa bà B và ông A là giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại các điều luật đã viện dẫn nói trên và điểm c Khoản 1 Điều 117 của Bộ luật dân sự.

Tại Điều 131 của Bộ luật dân sự quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, Khoản 2 quy định: "*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"*. Bà Trang Thu B đã nhận của ông Huỳnh Thiếu A số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng, nên cấp sơ thẩm buộc bà B phải trả lại cho ông A số tiền này ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, là đúng quy định của pháp luật. Yêu cầu kháng cáo của bị đơn (bà Trang Thu B), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Bùi Trung E) và lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi lích hợp pháp của bị đơn về việc không chấp nhận trả cho nguyên đơn số tiền này là không có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Hai bên đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, nhưng các bên đều không yêu cầu Tòa án giải quyết việc bồi thường thiệt hại, nên cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, nên chấp nhận.

Tuy nhiên, trong phần quyết định của bản án sơ thẩm có một số sai sót về câu chữ, cần điều chỉnh lại cho phù hợp; đồng thời lưu ý cấp sơ thẩm cần thiết phải đưa vào phần nhận định việc không đưa bà LW vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm. Do không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên người kháng cáo là bà Trang Thu B và ông Bùi Trung E mỗi người phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ hết vào tiền tạm ứng án phí kháng cáo mà bà B và ông E đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ điểm c Khoản 1 Điều 117, Điều 123, Điều 131, Điều 328, khoản 8 Điều 320, Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ Khoản 1 Điều 24 và Khoản 2 Điều 35 của Luật Hôn nhân và Gia đình;

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;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn – bà Trần Thu Liên và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Bùi Trung E (cùng ủy quyền cho

ông Nguyễn Thành C đại diện). Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm (có chỉnh sửa câu, chữ), xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Tuyên bố "Hợp đồng đặt cọc" lập ngày 31/3/2018 giữa bà Trang Thu B và ông Huỳnh Thiếu A đối với thửa đất số 634, diện tích 345m^2, thuộc tờ bản đồ số 5, xã PK, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh, là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Buộc bà Trang Thu B có nghĩa vụ trả lại cho ông Huỳnh Thiếu A số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và ông Huỳnh Thiếu A có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Trang Thu B chậm trả cho ông Huỳnh Thiếu A số tiền nêu trên thì bà Trang Thu B phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Trang Thu B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 (mười triệu) đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Hoàn lại cho nguyên đơn là ông Huỳnh Thiếu A toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.000.000 (năm triệu) đồng theo biên lai thu số 0023777 ngày 30/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm.

- Bà Trang Thu B phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ hết vào tiền tạm ứng án phí kháng cáo 300.000 (ba trăm nghìn) đồng mà bà B (có bà Nguyễn Thị Thu T nộp thay) đã nộp theo biên lai số AA/2018/0034614 ngày 07/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Bùi Trung E phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ hết vào tiền tạm ứng án phí kháng cáo 300.000 (ba trăm nghìn) đồng mà ông E (có ông Nguyễn Thành C nộp thay) đã nộp theo biên lai số AA/2018/0034620 ngày 15/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, 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 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.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND huyện N, TP.HCM;
- Chi cục THADS huyện N;
- Chi cục THADS Quận K;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ vụ án (T/20).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký và đóng dấu)

Trịnh Thị Ánh