

**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: 767/2023/DS-PT
Ngày: 24-7-2023
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 Nguyễn Thị Minh Phượng
Các Thẩm phán: Bà Mai Thị Mỹ Tiên
Bà Lê Thị Anh Minh

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Nam – 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: Bà Hoàng Thị Ngọc – Kiểm sát viên

Ngày 24 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 190/2023/TLPT-DS ngày 08/5/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 13/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2495/2023/QĐXXPT-DS ngày 06/6/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 8409/2023/QĐ-PT ngày 28/6/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trình Thị N, sinh năm: 1955; địa chỉ: Tỉnh lộ 2, Tổ 3, ấp V, xã T1, huyện C, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp: Bà Phạm Thị N; địa chỉ: phường T2, quận T3, Thành phố H. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Trung H - Luật sư thuộc Công ty TNHH C T M - Đoàn Luật sư Tp. H; địa chỉ: phường T2, quận T3, Thành phố H. (Có mặt)

2. Bị đơn:

2.1/- Bà Đào Thị T; địa chỉ: ấp L, xã T1, huyện C, Thành phố H. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Đào Thị T: Ông

Trần Văn L; địa chỉ:, phường Q, thành phố V2, tỉnh N. (Có mặt)

2.2/- Ông Đặng Vị V, sinh năm: 1996; địa chỉ: Số 81 đường 703, ấp L, xã T1, huyện C, Tp. H.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Bà Đào Thị T, sinh năm 1976; địa chỉ: 81 đường 703, ấp L, xã T1, huyện C, Tp. H. (Có mặt)

- Bà Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 39A Tô Hiến Thành, khối 13, phường Q, thành phố V2, tỉnh N (Có mặt)

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

3.1/- Ông Đặng Văn T, sinh năm: 1973; Nơi cư trú cuối cùng: Số 81 đường 703, ấp L, xã T1, huyện C, Thành phố H. (Vắng mặt)

3.2/- Ông Mai Văn L, sinh năm: 1943 (Chết năm: 2017).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Mai Văn L: Bà Trình Thị N, sinh năm: 1955; ông Mai Thanh T, sinh năm: 1977; bà Mai Thị Thanh T, sinh năm: 1979; bà Mai Kim C, sinh năm: 1981; bà Mai Thị Kim K, sinh năm: 1985; bà Mai Thị Kim N, sinh năm: 1988; ông Mai Hoàng G, sinh năm 1990; cùng địa chỉ: tổ 3, ấp V, xã T1, huyện C, Thành phố H. (Tất cả vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Ý kiến trình bày của nguyên đơn - bà Trình Thị N và người đại diện hợp pháp tại Đơn khởi kiện đề ngày 02/7/2018, và tại Tòa án cấp sơ thẩm như sau: Ngày 25/5/2017, bà Trình Thị N (Viết tắt là “bà N”) với bà Đào Thị T, ông Đặng Vị V (Viết tắt là “bà T, ông V”) có ký Hợp đồng cọc mua bán đất thỏa thuận sang nhượng phần đất diện tích 1.645,3m² thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 48 tọa lạc xã T1, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00559 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố H cấp ngày 14/10/2010 cho bà T và ông Đặng Văn T (Viết tắt là “ông T”) với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng; theo đó bà N đặt cọc số tiền 160.000.000 đồng, trường hợp bên bán là bà T, ông V bội ước hoặc vì lý do khác mà không bán đất cho bà N thì phải bồi thường gấp 03 tiền đặt cọc. Thực hiện hợp đồng đặt cọc nêu trên, bà N đã giao số tiền đặt cọc 160.000.000 đồng cho bà T, ông V như thỏa thuận. Bà T, ông V đã ký tên và lấn tay điểm chỉ xác nhận đã nhận đủ số tiền 160.000.000 đồng. Hai bên có thỏa thuận trong thời gian 03 tháng bà T, ông V phải hoàn tất toàn bộ giấy tờ có liên quan đến việc sang tên thửa đất nêu trên và bà N phải thanh toán cho bà T, ông V số tiền còn lại là 140.000.000 đồng vào ngày

25/8/2017. Tuy nhiên, đến ngày 25/8/2017 bà T, ông V vẫn chưa hoàn thành thủ tục sang tên và không chịu chuyển nhượng nữa; đồng thời cũng không trả tiền đặt cọc và phạt cọc cho bà N như thỏa thuận trong hợp đồng. Do vậy, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà T, ông V trả lại số tiền đặt cọc là 160.000.000 đồng, số tiền phạt cọc là 480.000.000 đồng và hủy bỏ Hợp đồng cọc mua bán đất ngày 25/5/2017.

Ý kiến trình bày của bị đơn - bà Đào Thị T tại Tòa án cấp sơ thẩm như sau: Bà T thống nhất trình bày của bà N về việc có ký Hợp đồng cọc mua bán đất ngày 25/5/2017 với bà N. Ông V, bà T đã nhận số tiền đặt cọc 160.000.000 đồng và thỏa thuận trong 03 tháng kể từ ngày đặt cọc có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục, hồ sơ chuyển nhượng đất cho bà N. Hợp đồng đặt cọc có chữ ký xác nhận của bà T, bà N và người làm chứng. Việc giao kết hợp đồng trên xuất phát từ lý do các bên không hiểu rõ quy định pháp luật và cho rằng sau khi ông T (chồng bà T) đã bỏ đi thì phần tài sản chung có thể tự quyền quyết định. Do đó, trong quá trình thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất cho bà N đã bị văn phòng công chứng từ chối, với lý do thửa đất trên là tài sản chung của bà T và ông T được ghi nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00559 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố H cấp ngày 14/10/2010; cho nên việc chuyển nhượng đất phải có mặt ông T hoặc văn bản ủy quyền; bà T đã tìm gặp bà N để trao đổi việc không thể tiến hành thủ tục chuyển nhượng; tuy nhiên, bà N không đồng ý và buộc bà T bồi thường gấp 03 lần tiền cọc là 480.000.000 đồng và không thỏa thuận gì thêm. Bà T không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà N về hủy bỏ hợp đồng cọc và không đồng ý bồi thường cọc; chỉ đồng ý trả lại số tiền đặt cọc là 160.000.000 đồng đã nhận và tự nguyện hỗ trợ số tiền 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng cho bà N.

Ý kiến trình bày của người đại diện hợp pháp bị đơn - ông Đặng Vị V như sau: Thống nhất và cùng ý kiến trình bày của bà T; chỉ đồng ý trả lại số tiền đặt cọc là 160.000.000 đồng đã nhận và tự nguyện cùng bà T hỗ trợ bà N số tiền 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng.

Ý kiến trình bày của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn L là bà Trình Thị N, ông Mai Thanh Tường, bà Mai Thị Thanh Trang, bà Mai Kim Cang, bà Mai Thị Kim Kiều, bà Mai Thị Kim Ngân, ông Mai Hoàng Giang thống nhất trình bày như sau: Thống nhất với các ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà N.

Bản án sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 13-01-2023 của Tòa án nhân dân huyện C tuyên xử:

1. Hợp đồng cọc mua bán đất ngày 25/5/2017 giữa bà N với bà T và ông

V là vô hiệu nên chấp nhận một phần yêu cầu của bà N.

- Buộc bà T và ông V thanh toán cho bà N và người thừa kế của ông Mai Văn L số tiền đặt cọc là 160.000.000 đồng theo Hợp đồng cọc mua bán đất ngày 25/5/2017 giữa bà N với bà T và ông V. Thanh toán ngay một lần khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật. Người thừa kế của ông Mai Văn L được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục khai nhận di sản hoặc phân chia di sản theo quy định.

Ghi nhận bà T và ông V tự nguyện hỗ trợ nguyên đơn bà N số tiền 20.000.000 đồng.

Kể từ bà N và người thừa kế của ông Mai Văn L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà T và ông V chậm trả tiền thì bà T và ông V 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Không chấp nhận yêu cầu buộc bà T và ông V thanh toán số tiền phạt cọc là 480.000.000 đồng theo Hợp đồng cọc mua bán đất ngày 25/5/2017.

- Không chấp nhận yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng cọc mua bán đất ngày 25/5/2017 giữa bà N với bà T và ông V.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/01/2023, bà Trình Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 13/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bà Trình Thị N:
Giữ nguyên yêu cầu tại đơn khởi kiện và kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 13/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố H; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, cụ thể: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N; hủy bỏ Hợp đồng cọc mua bán đất ngày 25/5/2017; buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc đã nhận 160.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 480.000.000 đồng. Ngày 26/6/2016, bà N đã giao cho ông V và bà T số tiền cọc là 100.000.000 đồng, các bên có làm Hợp đồng đặt cọc ngày 26/6/2016; sau đó, theo yêu cầu của bà T và ông V nên bà N đã đưa thêm 60.000.000 đồng tiền cọc để ông V bà T làm giấy tờ nên các bên đã hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 26/6/2016 và làm lại Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 25/5/2017. Bà N không cung cấp được chứng cứ chứng minh các bên đã làm Hợp đồng đặt cọc

ngày 26/6/2016 và thoả thuận hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 26/6/2016 thay bằng Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 25/5/2017. Sau phiên tòa sơ thẩm bà N không được đọc biên bản phiên tòa nên không biết nội dung Tòa án cấp sơ thẩm ghi lời khai của bà N; tuy nhiên, phía người đại diện của bà N không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà N có yêu cầu đọc biên bản sơ thẩm nhưng Tòa án cấp sơ thẩm từ chối.

Ý kiến trình bày của phía bị đơn như sau: Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà N; đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 13/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố H. Việc người đại diện của bà N và luật sư trình bày thay ý kiến của bà N cho rằng ngày 26/6/2016 các bên có ký hợp đồng đặt cọc nhưng đã hủy bỏ thay thế bằng Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 25/5/2017 là không đúng. Ngày 26/6/2016, các bên chỉ giao nhận số tiền cọc 100.000.000 đồng và làm giấy giao nhận tiền (bút lục số 80); đến ngày 25/5/2017, bà N giao tiếp 60.000.000 đồng tiền cọc thì các bên ký Hợp đồng đặt cọc mua bán đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Mai Thanh Tường, bà Mai Thị Thanh Trang, bà Mai Kim Cang, bà Mai Thị Kim Kiều, bà Mai Thị Kim Ngân, ông Mai Hoàng Giang có yêu cầu xét xử vắng mặt và ông Đặng Văn T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt, không có ý kiến bằng văn bản đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Ý kiến trình bày của Luật sư Nguyễn Trung H – người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho nguyên đơn: Ngày 26/6/2016, bà N đã giao cho ông V và bà T số tiền cọc là 100.000.000 đồng, các bên có làm hợp đồng đặt cọc ngày 26/6/2016; đến ngày 25/5/2017, theo yêu cầu của bà T và ông V nên bà N đã đưa thêm 60.000.000 đồng tiền cọc để làm giấy tờ, các bên đã hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 26/6/2016 và làm lại Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 25/5/2017. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ các lần nhận tiền đặt cọc vào ngày 26/6/2016 và ngày 25/5/2017 là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Ý kiến trình bày của Luật sư Trần Văn L - Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bị đơn - Đào Thị T: Tại phiên tòa sơ thẩm, bà N trực tiếp tham gia phiên tòa có luật sư của bà N cùng tham gia (khác với luật sư tại phiên tòa phúc thẩm); phiên tòa diễn ra khách quan, và biên bản phiên tòa ghi nhận tại Bút lục số 201 được chủ tọa phiên tòa phúc thẩm công bố là phù hợp, đúng với nội dung mà bà N khai tại phiên tòa sơ thẩm; theo đó bà N xác định khi tiến hành đặt cọc bà N biết bị đơn đang làm thủ tục tuyên bố mất tích đối với ông T. Bản án sơ thẩm đã tuyên xử phù hợp quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu quan điểm như sau:

+ *Về tố tụng:* Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quyền hạn, nhiệm vụ và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa. Nguyên đơn thực hiện quyền kháng cáo trong thời hạn luật định, căn cứ Điều 273 và Điều 285 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân Thành phố H thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

+ *Về nội dung:* Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 25/5/2017, giữa bà T và bà N không có sự tham gia, đồng ý của ông T là không đúng vì đối với tài sản chung là bất động sản việc định đoạt tài sản phải có sự thỏa thuận bằng văn bản của vợ chồng theo quy định tại khoản 2 Điều 35 Luật hôn nhân và gia đình 2014. Tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 13/1/2023 (Bút lục số 201) bà N có lời khai thể hiện bà N biết rõ chủ sử dụng đất là bà T và ông T; và biết ông T bị tuyên bố mất tích nhưng bà N vẫn cùng bà T ký hợp đồng đặt cọc. Như vậy, hợp đồng vô hiệu do các bên đều có lỗi nên theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì các bên khôi phục lại hiện trạng ban đầu, trả lại cho nhau những gì đã nhận. Bản án sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 25/5/2017 vô hiệu và không chấp nhận một phần yêu cầu của bà N về việc buộc bà T, ông V thanh toán số tiền phạt cọc 480.000.000 đồng là có cơ sở pháp luật. Kháng cáo của bà N yêu cầu sửa án theo hướng hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 25/5/2017 và buộc bà T, ông V bồi thường số tiền 480.000.000 đồng là không có căn cứ. Tại thời điểm xét xử phúc thẩm bà N có đơn xin miễn án phí lý do người cao tuổi (bà N sinh năm 1955) nên đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm đối với phần án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét, thẩm tra và kết quả tranh tụng, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng

[1.1] *Quyền, thời hạn kháng cáo và thẩm quyền giải quyết*

Ngày 13/01/2023, Tòa án nhân dân huyện C xét xử và ban hành Bản án sơ thẩm số 15/2023/DS-ST; đến ngày 30/01/2023 bà N có đơn kháng cáo trong thời hạn và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định. Do vậy, Tòa án nhân dân Thành phố H thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm đối với Bản án sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 13/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố H là đúng thẩm quyền quy định tại điểm b khoản 1 Điều 38 Bộ luật Tố tụng

dân sự năm 2015.

[1.2] *Về sự có mặt của các đương sự:* Ông Mai Thanh T, bà Mai Thị Thanh T, bà Mai Kim C, bà Mai Thị Kim K, bà Mai Thị Kim N, ông Mai Hoàng G là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, không yêu cầu xét xử vắng mặt; ông Đặng Văn T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt; căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự vắng mặt tại phiên tòa.

[2] Giải quyết yêu cầu kháng cáo của bà Trình Thị N

[2.1] *Hủy bỏ Hợp đồng cọc mua bán đất ngày 25/5/2017*

Căn cứ lời khai của các đương sự có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, có cơ sở để Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xác định bà N và bà T đã ký Hợp đồng cọc mua bán đất ngày 25/5/2017 phần đất diện tích 1.645,3m² thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 48 tọa lạc xã T1, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00559 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 14/10/2010 cho bà T và ông T. Các đương sự và Tòa án cấp sơ thẩm xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00559 cấp ngày 14/10/2010 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp là không đúng.

Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xác định ông V không cùng bà T ký Hợp đồng cọc mua bán đất ngày 25/5/2017 với bà N nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông V có tham gia ký kết Hợp đồng cọc mua bán đất ngày 25/5/2017 là chưa chính xác và không có căn cứ chấp nhận trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bà N và Luật sư - Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bà N cho rằng giữa bà N, ông V và bà T có Ký hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 26/6/2016 do phía bà N không cung cấp được chứng cứ chứng minh và phía ông V, bà T không thừa nhận.

Tại Điều 2 của Hợp đồng cọc mua bán đất ngày 25/5/2017 các bên thỏa thuận nội dung như sau: *“Trong thời gian 03 tháng bên A phải hoàn tất toàn bộ giấy tờ có liên quan đến việc sang tên thửa đất số 29, tờ bản đồ 28 và giao cho bên B. Bên B phải đặt cọc cho bên A 160.000.000 đồng để hoàn thành thủ tục sang tên cho bên B, phần còn lại 140.000.000 đồng bên B phải thanh toán cho bên A vào ngày 25/8/2017”*; như vậy, có căn cứ Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xác định Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 25/5/2017 được ký kết giữa bà T và bà N nhằm bảo đảm cho việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giao dịch đặt cọc nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, các bên đương sự có đủ năng lực hành vi, nội dung và hình thức của hợp đồng đặt cọc này không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và đáp

ứng điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên phát sinh hiệu lực thi hành. Bà N đã giao số tiền cọc là 160.000.000 (*Một trăm sáu mươi triệu*) đồng cho bà T và ông V; ông V đã tham gia ký nhận tiền đặt cọc; cụ thể: Ngày 26/6/2016 giao nhận 100.000.000 (*Một trăm triệu*) đồng và ngày 25/5/2017 giao nhận 60.000.000 (*Sáu mươi triệu*) đồng để thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 25/5/2017 nên ông V phải có trách nhiệm liên quan đến số tiền cọc đã nhận.

Xét, đối tượng của Hợp đồng cọc mua bán đất ngày 25/5/2017 là quyền sử dụng đất diện tích 1.645,3m² thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại xã T1, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00559 ngày 14/10/2010 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp cho bà T và ông T. Theo Giấy chứng nhận kết hôn số 34 Quyền số 01 do Ủy ban nhân dân xã T1, huyện C, Thành phố H cấp năm 1996 thì giữa bà T và ông T tồn tại quan hệ vợ chồng hợp pháp nên quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản chung của bà T và ông T trong thời kỳ hôn nhân. Ngày 29/3/2017, ông T đã bị Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố H tuyên bố mất tích theo Quyết định số 129/2017/QĐDS-ST.

Mặc dù, Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 25/5/2017 các bên không thỏa thuận về thời gian, địa điểm thực hiện ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tuy nhiên, thực tế các bên đã đến phòng công chứng để thực hiện việc ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bị văn phòng công chứng từ chối vì đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất thuộc tài sản chung của bà T và ông T. Tại thời điểm các bên tiến hành các thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng, ông T không có mặt, điều này phù hợp với trình bày của bà N *xác định sẽ chờ ông T về để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng* tại Biên bản Hòa giải ngày 07/6/2018 (Bút lục 76-77) tại Ủy ban nhân dân xã T1, huyện C. Như vậy, việc bà N cho rằng bà T không muốn thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng với sự thật.

Theo Điều 425 của Bộ luật Dân sự năm 2015, quy định: “*Trường hợp bên có nghĩa vụ không thể thực hiện được một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ của mình làm cho mục đích của bên có quyền không thể đạt được thì bên có quyền có thể hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại*”.

Như đã phân tích trên, Hợp đồng cọc mua bán đất ngày 25/5/2017 đáp ứng đầy đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên phát sinh hiệu lực pháp luật; các bên đã giao nhận tiền cọc nhưng không thể thực hiện được việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do ông T mất tích không trở về để ký hợp đồng chuyển nhượng và ông T không có văn bản ủy quyền bà T được quyền

định đoạt tài sản chung là quyền sử dụng theo hợp đồng đặt cọc; vì theo quy định tại Điều 35 Luật Hôn nhân - Gia đình năm 2014 thì việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của vợ chồng là bất động sản phải có sự thỏa thuận bằng văn bản của vợ chồng. Do vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xác định việc bà N yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng cọc mua bán đất ngày 25/5/2017 là có căn cứ pháp luật.

Xét, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng cọc mua bán đất ngày 25/5/2017 không có ông T - chồng bà T tham gia ký kết là vi phạm quy định tại điểm c Điều 117 và Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015, từ đó tuyên bố Hợp đồng cọc mua bán đất ngày 25/5/2017 vô hiệu theo quy định tại Điều 122 và Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 là không phù hợp quy định của pháp luật về đặt cọc và vượt quá yêu cầu khởi kiện của bà N; bởi lẽ: Hợp đồng cọc mua bán đất ngày 25/5/2017 là giao dịch dân sự nhằm bảo đảm cho việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng đặt cọc nêu trên không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không mang bản chất của sự tự định đoạt tài sản chung (bất động sản) của vợ, chồng. Việc vợ hoặc chồng không cùng tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán/chuyển nhượng bất động sản thì hợp đồng đặt cọc vẫn phát sinh hiệu lực pháp luật thi hành giữa các chủ thể giao kết.

[2.2] Giải quyết hậu quả pháp lý của việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc

[2.2.1] *Giải quyết yêu cầu buộc bị đơn trả lại số tiền cọc đã nhận*

Như đã phân tích tại mục [2.1] nêu trên, Hợp đồng cọc mua bán đất ngày 25/5/2017 cần phải hủy bỏ và giải quyết hậu quả của việc tuyên hủy hợp đồng sẽ căn cứ Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015, theo đó các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã giao kết và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông V và bà T cùng có trách nhiệm trả lại cho bà N số tiền cọc đã nhận 160.000.0000 đồng là phù hợp.

Xét, Tòa án cấp sơ thẩm xác định số tiền đặt cọc là tài sản chung của bà N và ông Mai Văn L trong thời kỳ hôn nhân và chấp nhận yêu cầu của bà N buộc bà T và ông V phải thanh toán cho bà N và người thừa kế của ông Mai Văn L số tiền đặt cọc là 160.000.000 (*Một trăm sáu mươi triệu*) đồng theo Hợp đồng cọc mua bán đất ngày 25/5/2017 là đúng pháp luật vì theo Trích lục khai tử số 385/TLKT-BS ngày 21/6/2022 có căn cứ xác định ông Mai Văn L đã chết ngày 27/10/2017.

[2.2.2] *Giải quyết yêu cầu phạt cọc đối với bị đơn*

Xét, thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng cọc mua bán đất ngày 25/5/2017 giữa các bên, cụ thể: “*Sau khi nhận được tiền cọc bên A phải lo đầy đủ giấy tờ*

theo Điều 2 đã nêu trong thời gian là 03 tháng. Nếu bên A bội ước hoặc vì lý do không bán đất cho bên B thì phải bồi thường cho bên B gấp 3 lần tiền đặt cọc”.

Căn cứ khoản 4 Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định liên quan đến quyền nhân thân của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Ông Đặng Văn T) khi giải quyết hậu quả pháp lý của việc hủy bỏ hợp đồng phải căn cứ quy định tại Bộ luật này và luật khác có liên quan quy định.

Xét, tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm bà N và người đại diện hợp pháp của bà N có lời khai thống nhất xác định tại thời điểm ký kết Hợp đồng cọc mua bán đất ngày 25/5/2017 bà N biết chủ đất là bà T và ông T do 02 người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bút lục 201); bà N có lời trình bày xác định biết ông T bỏ đi, mất tích nên mới làm thủ tục mất tích. Như vậy, có căn cứ để Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xác định tại thời điểm đặt cọc ngày 26/6/2016 bà N đã biết bà T đang làm thủ tục tuyên bố ông T mất tích và khi ký Hợp đồng cọc mua bán đất ngày 25/5/2017 bà N biết việc ông T đã bị Tòa án tuyên bố mất tích tại Quyết định số 129/2017/QĐDS-ST ngày 29/3/2017 nhưng vẫn tiến hành ký hợp đồng đặt cọc; như vậy, lỗi dẫn đến thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 25/5/2017 không thể thực hiện được là do lỗi (50/50) của cả bên đặt cọc và bên nhận cọc (bà N, bà T) thiếu am hiểu pháp luật, đã chủ quan không dự liệu về việc ông T không quay trở về để ký hợp đồng chuyển nhượng mà theo quy định pháp luật các bên buộc phải biết đối với bất động sản là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân, khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có sự tham gia của vợ và chồng hoặc được sự đồng ý bằng văn bản ủy quyền có công chứng hoặc chứng thực của vợ/chồng.

Theo điểm c khoản 1 Điều 423 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp khác “do luật quy định”; và theo khoản 2 Điều 351 của Bộ luật Dân sự năm 2015, quy định: “*Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ do sự kiện bất khả kháng thì không phải chịu trách nhiệm dân sự, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác*”.

Xét, việc ông T đã bị Tòa án tuyên bố mất tích từ ngày 29/3/2017 đến thời điểm thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông T không trở về là trở ngại khách quan, bất khả kháng dẫn đến bà T “*không thể thực hiện được quyền, nghĩa vụ dân sự của mình*”, nằm ngoài mong muốn của bà T, bà N và ông V. Ngay tại thời điểm không thể ký kết hợp đồng bà T và ông V đã chủ động liên hệ với bà N để yêu cầu giải quyết hoàn trả cọc là phù hợp khoản 2 Điều 353 của Bộ luật Dân sự năm 2015; tuy nhiên, bà N không chấp nhận nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xác định bà T “*bội*

uớc” hoặc “không bán đất” cho bà N nên yêu cầu của bà N buộc bà T và ông V phải trả số tiền phạt cọc 480.000.000 (Bốn trăm tám mươi triệu) đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Xét ý kiến của Luật sư Nguyễn Trung H - người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bà N đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm là không phù hợp với nội dung kháng cáo của bà N yêu cầu sửa bản án sơ thẩm và các lập luận của luật sư đưa ra là không có căn cứ pháp luật nên không được chấp nhận.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ của bà T và ông V với bà N số tiền 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng là phù hợp quy định của pháp luật và không vi phạm đạo đức xã hội.

Từ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; trên có sở trình bày của các đương sự, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; căn cứ quy định của pháp luật; Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc sửa bản án sơ thẩm về phần án phí là có căn cứ; đồng thời, Hội đồng xét xử xét thấy cần phải tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 25/5/2017; do vậy, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà N về việc sửa một phần bản án sơ thẩm.

[5] Đối với các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị nên căn cứ Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà N được chấp nhận một phần dẫn đến sửa bản án sơ thẩm và bà N có đơn xin miễn án phí nên bà N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 117, 423, 425, 427, 351 và Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 35 Luật Hôn nhân - Gia đình năm 2014;

Căn cứ Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTV/QH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án Dân sự năm 2008 (sửa đổi bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Trình Thị N.
2. Sửa Bản án sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 13/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố H.

Cụ thể như sau:

2.1/- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trình Thị N.

- Hủy Hợp đồng cọc mua bán đất ngày 25/5/2017 giữa bà Trình Thị N và bà Đào Thị T.

- Buộc bà Đào Thị T và ông Đặng Vị V phải liên đới trả lại cho bà Trình Thị N và người thừa kế của ông Mai Văn L số tiền đặt cọc là 160.000.000 (*Một trăm sáu mươi triệu*) đồng theo Hợp đồng cọc mua bán đất ngày 25/5/2017 giữa bà Trình Thị N với bà Đào Thị T.

Người thừa kế của ông Mai Văn L được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục khai nhận di sản hoặc phân chia di sản theo quy định của pháp luật.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đào Thị T và ông Đặng Vị V hỗ trợ bà Trình Thị N số tiền 20.000.000 (*Hai mươi triệu*) đồng.

2.2/- Không chấp nhận yêu cầu của bà Trình Thị N buộc bà Đào Thị T và ông Đặng Vị V phải trả số tiền phạt cọc là 480.000.000 (*Bốn trăm tám mươi triệu*) đồng theo Hợp đồng cọc mua bán đất ngày 25/5/2017 giữa bà Trình Thị N và bà Đào Thị T.

2.3/- *Về chi phí tố tụng:* Bà Đào Thị T và ông Đặng Vị V phải trả lại cho bà Trình Thị N số tiền là 5.940.714 (*Năm triệu chín trăm bốn mươi nghìn bảy trăm mười bốn*) đồng.

Thực hiện nghĩa vụ trả tiền và hỗ trợ một lần.

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, 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 2015.

2.4/- *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

- Bà Trình Thị N được miễn án phí theo quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án. Trả lại số tiền tạm ứng án phí là 11.600.000 (*Mười một triệu sáu trăm nghìn*) đồng đã nộp theo Biên lai số AA/2017/0032925 ngày 17/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố H cho bà Trình Thị N.

- Bà Đào Thị T và ông Đặng Vị V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 8.000.000 (*Tám triệu*) đồng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trình Thị N không phải nộp án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Trả lại số tiền tạm ứng án phí là 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng cho bà Trình Thị N đã nộp theo Biên lai số AA/2022/0020588 ngày 30/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố H.

Thi hành án tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

5. Trong 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b 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.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND Tp. HCM;
- TAND H. C - Tp.HCM;
- Chi cục THA dân sự H. C;
- Các đương sự;
- Lưu (T7/2023).

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

Nguyễn Thị Minh Phượng