

**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:181/2020/DS-PT  
Ngày: 20/3/2020  
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 Huỳnh Thị Như Hà  
*Các Thẩm phán:* Bà Phan Thị Hằng  
Bà Trần Thị Thủy

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Kim Chi – 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 Lê Thị Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Vào ngày 11 tháng 3 năm 2020, ngày 20 tháng 3 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 79/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện CG Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 346/2020/QĐ-PT ngày 5 tháng 2 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1287/2020/QĐPT- DS ngày 24 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* 1. Ông Phạm Văn T, sinh năm: 1962;  
2. Bà Huỳnh Thị R, sinh năm: 1964

Cùng địa chỉ: tổ 15, ấp LTB, xã LN, huyện CG, TP.HCM. (Có mặt);

*Bị đơn:* Ông Công Văn Út D, sinh năm: 1981; Địa chỉ: 532 DVH, ấp TĐ, xã LN, huyện CG, thành phố HCM.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: ông Huỳnh Trí Z, sinh năm 1975(giấy ủy quyền ngày 17/01/2020) (có mặt);

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

1. Bà Phạm Huỳnh Thanh H, sinh năm: 1988 (có mặt)

Địa chỉ: tổ 11, ấp TĐ, xã LN, huyện CG, TP.HCM

2. Bà Phạm Huỳnh Thanh X, sinh năm: 1985

2. Ông Phạm Tấn Y, sinh năm: 1990 (có mặt)

3. Bà Phạm Thị Bích O, sinh năm: 1995

Cùng địa chỉ: tổ 15, ấp LTĐ, xã LN, huyện CG, TP.Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp cho bà X, ông Y, bà O có bà Phạm Huỳnh Thanh H (theo giấy ủy quyền số 184805 ngày 20/11/2018 tại văn phòng công chứng Đào Xuân Tùng) (có mặt).

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Nội dung án sơ thẩm:

*Theo đơn khởi kiện nhận ngày 26 tháng 4 năm 2018 và bản tự khai ngày 05/6/2019, ông Phạm Văn T và bà Huỳnh Thị R trình bày:*

Ngày 20/4/2017, ông T và bà R (bên bán) đã ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán đất với ông Công Văn Út D (bên mua); bà R và ông T có nhận cọc của ông D số tiền 150.000.000 đồng (ông M là em của ông D giao). Mọi sự thỏa thuận giữa bên mua và bên bán được ghi trong hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 20/4/2017. Đến ngày 02/5/2017, ông T và bà R đã yêu cầu công ty đo đạc tiến hành đo đạc để các bên đi đến ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 05/6/2017, bà R nhận thêm 150.000.000 đồng của ông D (ông M là người thỏa thuận nhận cọc và giao tiền). Ông T, bà R dự tính sau khi nhận tiền chuyển nhượng đất thì sẽ dùng số tiền đó để mua phần đất khác tại địa phương. Nhưng do thời điểm này giá đất đang hạ thấp, ông D đã nhận trách nhiệm sẽ liên hệ công ty đo đạc để nhận bản vẽ cho nhanh nhưng thực tế ông D hèn lèn lựa chọn không chịu nhận bản vẽ, tìm cách kéo dài thời gian. Sau đúng một năm, thấy giá đất tăng cao nên ông D mới lấy bản vẽ đo đạc, yêu cầu bên bán phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng với giá chuyển nhượng quá thấp như thỏa thuận trước đây. Nếu buộc phải chuyển nhượng thì số tiền bên bán nhận không đủ để mua được phần đất nào khác tương tự, gây thiệt hại quyền lợi hợp pháp cho hộ gia đình bên bán. Hơn nữa phần đất chuyển nhượng là đất sản xuất nên thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình. Ông T, bà R cho rằng hộ gia đình gồm 04 thành viên đang canh tác là: ông Phạm Văn T, bà Huỳnh Thị R, ông Phạm Tấn Y và bà Phạm Thị Bích O. Việc bên bán ký kết hợp đồng đặt cọc cho bên mua không được sự thống nhất của ông Y và bà O. Vì vậy việc giao kết hợp đồng trên gây thiệt hại cho quyền, lợi ích hợp pháp của các thành viên hộ gia đình nên ông Y và bà O không đồng ý việc chuyển nhượng đất cho ông D.

*Tại bản tự khai bổ sung ngày 20/11/2018, nguyên đơn trình bày thêm:* tại thời điểm được cấp đất vào năm 2001, hộ gia đình của nguyên đơn gồm 06 thành viên là: ông Phạm Văn T, bà Huỳnh Thị R, ông Phạm Tấn Y, bà Phạm Thị Bích O, bà Phạm Huỳnh Thanh H và bà Phạm Huỳnh Thanh X. Phần đất nêu trong hợp đồng thuộc sở hữu chung của cả 06 thành viên nêu trên nên việc nguyên đơn giao kết hợp đồng đặt cọc không được sự đồng ý thống nhất của 04 người con trong hộ. Từ đó gây thiệt hại cho quyền lợi hợp pháp của hộ gia đình nên 04 người con không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông D.

Nguyên đơn yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 20/4/2017 giữa ông Phạm Văn T và bà Huỳnh Thị R đối với ông Công Văn Út D. Đồng thời, ông Phạm Văn T và bà Huỳnh Thị R hoàn trả 150.000.000 đồng tiền nhận cọc ngày 20/4/2017 và 150.000.000 đồng số tiền thanh toán tiền chuyển nhượng đất ông D đưa trước, tổng số tiền 300.000.000 đồng cho ông Công Văn Út D. Xét 02 bên cùng có lỗi nhưng ông T, bà R tự nguyện trả cho ông D tiền lãi suất theo qui định của Nhà nước trên tổng số tiền 300.000.000 đồng khi hợp đồng bị tuyên vô hiệu.

*Bị đơn ông Công Văn Út D có bản tự khai trình bày:* Ngày 20/4/2017 ông T và bà R (bên bán) đã ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán đất với ông Công Văn Út D (bên mua) đúng như hợp đồng mà nguyên đơn đã giao nộp cho Tòa án (do ông D không trực tiếp thỏa thuận nên có nhờ em là Công Văn M đến thỏa thuận giao nhận tiền cọc 02 lần). Ngày 05/6/2017, ông T và bà R nhận cọc lần 2 với số tiền là 150.000.000 đồng, có chữ ký nhận của bà R vào mặt sau trang cuối của hợp đồng nêu trên, tổng hai lần nhận cọc là 300.000.000 đồng. Trong quá trình giao dịch, hai bên không đề cập gì đến các con của ông bà nhưng theo ông D thì tất cả các lần nhận cọc các con của ông bà đều biết. Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn là không có cơ sở.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 04/4/2019, bị đơn có đơn yêu cầu phản tố với nội dung yêu cầu nguyên đơn bồi thường số tiền đặt cọc và phạt cọc do không muốn tiếp tục thực hiện hiện việc chuyển nhượng đất nên nguyên đơn có yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 20/4/2019, cụ thể tiền đặt cọc 02 lần là 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc 300.000.000 đồng x 4 lần = 1.200.000.000 đồng, tổng số tiền bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường là 1.500.000.000 đồng.

Ngày 26/6/2018 và ngày 20/11/2018, ông Phạm Tấn Y, bà Phạm Thị Bích O, bà Phạm Huỳnh Thanh H và bà Phạm Huỳnh Thanh X lần lượt có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập. Ông Y, bà O, bà H và bà X đều có chung yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 20/4/2017 giữa ông Phạm Văn T và bà Huỳnh Thị R với ông Công Văn Út D là vô hiệu do việc nguyên đơn ký kết hợp đồng đặt cọc thì cả 04 người con đều không biết, nguyên đơn không có quyền đại diện các đồng sở hữu xác lập hợp đồng nêu trên. Theo ông Y và bà O thì phần đất nêu trong hợp đồng đặt cọc là sở hữu chung của hộ gồm 04 thành viên là ông Phạm Văn T và bà Huỳnh Thị R, ông Phạm Tấn Y, bà Phạm Thị Bích O. Theo bà X và bà H thì tại thời điểm được cấp đất vào năm 2001, hộ gia đình của nguyên đơn gồm 06 thành viên là: ông Phạm Văn T và bà Huỳnh Thị R, ông Phạm Tấn Y, bà Phạm Thị Bích O, bà Phạm Huỳnh Thanh H và bà Phạm Huỳnh Thanh X. Phần đất nêu trong hợp đồng đặt cọc thuộc sở hữu chung của cả 06 thành viên nêu trên. Từ khi được sinh ra, bà H và bà X sống cùng hộ khẩu với nguyên đơn cho đến năm 2003 và năm 2005, bà X, bà H lần lượt tách hộ khẩu.

*Tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự có ý kiến như sau:*

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Minh Hoàng N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện nêu trên. Bà N yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc mua bán đất do vô hiệu và đồng ý hoàn trả số tiền 150.000.000 đồng đã nhận cọc ngày 20/4/2017 và trả số tiền 150.000.000 đồng nhận tiền thanh toán đất chuyển nhượng + lãi suất trên 300.000.000 đồng theo qui định của Ngân hàng nhà nước. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn trả tổng số tiền bồi thường là 1.500.000.000 đồng do hủy hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 20/4/2017 là không chấp nhận. Vì số tiền nhận vào ngày 05/6/2017 là tiền nhận thanh toán chuyển nhượng đất chứ không phải tiền đặt cọc, tại

điều khoản được ghi trong hợp đồng đặt cọc không thỏa thuận sẽ giao nhận cọc lần 2 và nếu có thống nhất nhận cọc lần 2 thì phải có phụ lục hợp đồng.

Bị đơn Công Văn Út D chấp nhận việc hủy hợp đồng đặt cọc mua bán đất nhưng do nguyên đơn không muốn tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn nên đã vi phạm hợp đồng do đó nguyên đơn phải thực hiện bồi thường tiền cọc như đã thỏa thuận. Vì vậy, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn bồi thường tổng số tiền đặt cọc và phạt cọc là 1.500.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Phạm Huỳnh Thanh H và bà H đại diện ủy quyền cho bà X, bà O, ông Y vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện độc lập là hủy hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 20/4/2017 vì đất là tài sản chung nhưng bà H, bà X, bà O, ông Y không biết ông T, bà R bán đất cho ông D còn việc bà H đem tiền nhận ngày 05/6/2017 là do bà R kêu đếm và bà nghĩ tiền mượn nên không có ý kiến.

Bản án sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện CG đã tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T và bà Huỳnh Thị R đối với ông Công Văn Út D.

Không chấp nhận yêu cầu yêu cầu độc lập của bà Phạm Huỳnh Thanh H, bà Phạm Huỳnh Thanh X, ông Phạm Tấn Y, bà Phạm Thị Bích O.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Công Văn Út D đối với ông Phạm Văn T và bà Huỳnh Thị R.

Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 20/4/2017 được ký kết giữa ông Phạm Văn T, bà Huỳnh Thị R và ông Công Văn Út D.

Buộc ông Phạm Văn T, bà Huỳnh Thị R có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Công Văn Út D số tiền 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu) đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Thực hiện tại Chi cục Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày ông D có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông T, bà R không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc chậm thực hiện thì ông T, bà R còn phải chịu lãi suất theo qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với khoản tiền và thời gian chậm thực hiện nghĩa vụ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự

Ngày 5/12/2019 nguyên đơn có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 20/4/2017 do vô hiệu, trả lại số tiền 150.000.000đ tiền đặt cọc và 150.000.000đ tiền chuyển nhượng đất, tổng cộng 300.000.000đ và tiền lãi trên 300.000.000đ;

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H, bà X, ông Y, bà O kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc, trả lại số tiền cọc là 300.000.000đ và tự nguyện hỗ trợ cho nguyên đơn thêm 100.000.000đ.

Bị đơn: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm; nếu hủy hợp đồng đặt cọc thì bị đơn tự nguyện giảm cho nguyên đơn số tiền là 100.000.000đ, chỉ buộc nguyên đơn trả cho bị đơn 1.400.000.000đ; nếu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng thì bị đơn sẽ hỗ trợ cho nguyên đơn tiền chênh lệch giá đất, tổng giá trị chuyển nhượng sẽ là 1.000.000.000đ .

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan : vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng ý với ý kiến của nguyên đơn về việc hỗ trợ cho bị đơn số tiền 100.000.000đ ngoài tiền đã nhận cọc là 300.000.000đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về hình thức: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về thời hạn kháng cáo của các đương sự là còn trong hạn luật định

Về nội dung kháng cáo: Nguyên đơn có đơn kháng cáo đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc, xét đối tượng giao dịch là đất muối-là đất nông nghiệp cấp cho hộ gia đình nên khi tiến hành giao dịch phải có đầy đủ chữ ký của những người trong hộ. Nguyên đơn , bị đơn đều có lỗi ngang nhau . Do đó chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, hủy hợp đồng đặt cọc, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ bị đơn 100.000.000đ ngoài số tiền hoàn trả cọc.

Đối với yêu cầu độc lập của bị đơn: Do được xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình ông T nhưng không yêu cầu những người trong hộ ký giao dịch làm cho hợp đồng vô hiệu. Do đó yêu cầu bồi thường tiền cọc là không có cơ sở. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn giảm cho nguyên đơn số tiền cọc và phạt cọc, chỉ yêu cầu nguyên đơn trả cho bị đơn 1.400.000.000đ.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng : chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và đã tạm nộp tạm ứng án phí nên được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

*Xét đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

Căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2017 giữa ông Phạm Văn T, bà Huỳnh Thị R và ông Công Văn Út D thì hai bên ký hợp đồng để đảm bảo giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp quyền sử dụng 7.835m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại xã LN thuộc thửa 36, 37 tờ bản đồ 08 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1376 QSDĐ/SX ngày 17/7/2001 cấp cho hộ ông Phạm Văn T. Giá chuyển nhượng là 100.000đ/m<sup>2</sup>.

Xét đối tượng giao dịch là đất muối, là đất nông nghiệp nên khi tiến hành các giao dịch cần đủ điều kiện theo quy định pháp luật về điều kiện. Đối với bên chuyển nhượng phải đảm bảo điều kiện quy định về hộ gia đình; đối với người nhận chuyển nhượng cần đảm bảo điều kiện nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp.

Đối với bên nhận chuyển nhượng:

Căn cứ Điều 10 Luật Đất đai năm 2013 quy định nhóm đất nông nghiệp thì đất muối là loại đất nông nghiệp; căn cứ Điều 190 Luật đất đai “... chỉ được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng xã phường thị trấn cho hộ gia đình, cá nhân khác...”; do ông Công Văn Út D là người ở địa phương và có hộ khẩu ở xã LN, huyện CG nên đủ điều kiện nhận chuyển nhượng.

Đối bên chuyển nhượng:

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 5 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2015 của Bộ Tài Nguyên và Môi Trường quy định: “ Hộ gia đình sử dụng đất thì ghi “ Hộ ông” hoặc “ Hộ bà”;

Căn cứ khoản 9 Điều 23 Luật đất đai năm 2013 quy định về hộ gia đình: “ Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình...”;

Căn cứ khoản 2 Điều 212 Bộ luật dân sự năm 2015 thì “...việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của các thành viên được thực hiện theo phương thức thỏa thuận. Trường hợp định đoạt tài sản là bất động sản, động sản có đăng ký tài sản là nguồn thu nhập chủ yếu của gia đình phải có sự thỏa thuận của tất cả các thành viên gia đình...:

Căn cứ khoản 2 Điều 64 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 có quy định “ Hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất , quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của nhóm người sử dụng đất, nhóm chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phải được tất cả các thành viên trong nhóm ký tên hoặc có văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự...”

Xét cấp sơ thẩm căn cứ lời khai của các thành viên trong hộ khi ông T, bà R ký hợp đồng đặt cọc thì các thành viên trong hộ không ai biết nhưng sau đó nghe cha mẹ nói lại nên biết và nhận định các thành viên trong hộ gia đình tuy không tham gia ký kết nhưng sau đó biết ông T bà R bán đất cho ông D và nhận cọc nhưng không có động thái phản đối thì xem như đồng thuận cho việc ký kết giao dịch trên.

Phía bị đơn khai trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc ông được xem giấy chứng nhận quyền sở hữu ghi tên hộ gia đình, do khi ký kết giao dịch đặt cọc thì ông T, bà R không nói đến các con. Tuy nhiên đây là đất được cấp cho hộ gia đình nên ông D cũng phải có nghĩa vụ yêu cầu những người trong hộ gia đình cùng tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng.

Từ những căn cứ theo quy định pháp luật vừa nêu thì điều kiện để thực hiện giao dịch thì các thành viên trong gia đình phải ký tên vào giao dịch dân hoặc ủy quyền mới đảm bảo điều kiện của giao dịch chuyển nhượng đối với đất được cấp cho hộ gia đình.

Do đó, ngay khi tiến hành ký hợp đồng đặt cọc đã không đảm bảo đầy đủ điều kiện của giao dịch theo quy định của pháp luật nên giao dịch đã vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự 2015 và vô hiệu ngay từ đầu.

Do giao dịch dân sự vô hiệu , căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 khi giao dịch dân sự vô hiệu thì không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận.

Do đó, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có cơ sở nên được chấp nhận.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ cho bị đơn số tiền 100.000.000đ ngoài số tiền trả cọc.

Từ những nhận định trên xác định giao dịch trên vô hiệu ngay từ đầu nên yêu cầu phản tố của bị đơn phải bồi thường tiền cọc là 1.500.000.000đ (gồm 300.000.000đ tiền cọc và phạt cọc 4 lần 1.200.000.000đ) do đó yêu cầu phản tố của bị đơn chỉ được chấp nhận một phần hoàn trả tiền cọc; không chấp nhận yêu cầu bồi thường tiền cọc.

Về trách nhiệm bồi thường khi giao dịch vô hiệu: do đất chuyển nhượng là đất muối là loại đất nông nghiệp nên khi chuyển nhượng các bên bắt buộc có nghĩa vụ phải tuân thủ các quy định của pháp luật về điều kiện chuyển nhượng, bên ông D cũng phải có trách nhiệm xác định những người trong “ Hộ” của ông T là những ai và các bên đều phải có trách nhiệm yêu cầu những người trong hộ, có cùng canh tác trên diện tích đất được chuyển nhượng tham gia ký kết. Do vậy, hai bên đều có lỗi ngang nhau làm cho giao dịch bị vô hiệu nên không xem xét việc bồi thường

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ cho bị đơn số tiền 100.000.000đ ngoài số tiền trả cọc; ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn chỉ yêu cầu nguyên đơn trả tiền phạt cọc là 1.100.000.000đ

Xét các đương sự không bổ sung thêm tài liệu chứng cứ khác; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm; xét Tòa án cấp sơ thẩm đã điều tra xác minh đầy đủ, căn cứ các quy định pháp luật đã viện dẫn, xác định yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có cơ sở nên được chấp nhận .

Về án phí :

Án phí dân sự sơ thẩm :

Nguyên đơn phải nộp án phí trên nghĩa vụ phải trả tiền cọc 300.000.000đ.

Bị đơn phải nộp án phí trên số tiền phạt cọc không được chấp nhận là 1.200.000.000đ; do bị đơn tự nguyện giảm 100.000.000đ tiền phạt cọc nên bị đơn phải chịu án phí trên số tiền phạt cọc 1.100.000.000đ không được chấp nhận.

Yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được chấp nhận nên những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được chấp nhận nên nguyên đơn là ông Phạm Văn T và bà Huỳnh Thị R và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà H, ông Thoài, bà O, bà X không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm;

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 272, Điều 273, Khoản 2 Điều 296 và Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 212, Điều 123, Điều 131, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 10, khoản 9 Điều 23, điều 190 Luật đất đai năm 2013;

Nghị định Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ

Căn cứ Điều 24, Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ điểm b, d tiểu mục 1.3 khoản 1 mục II Danh mục án phí lệ phí Tòa án (Ban hành kèm theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 31/12/2016)

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn T và bà Huỳnh Thị R.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Huỳnh Thanh H, Phạm Huỳnh Thanh X, ông Phạm Tấn Y, bà Phạm Thị Bích O.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T và bà Huỳnh Thị R.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Huỳnh Thanh H, bà Phạm Huỳnh Thanh X, ông Phạm Tấn Y, bà Phạm Thị Bích O.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Công Văn Út D đối với ông Phạm Văn T và bà Huỳnh Thị R.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 20/4/2017 được ký kết giữa ông Phạm Văn T, bà Huỳnh Thị R và ông Công Văn Út D là vô hiệu.

Buộc ông Phạm Văn T, bà Huỳnh Thị R có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Công Văn Út D số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng). Ghi nhận sự tự nguyện của Phạm Văn T, bà Huỳnh Thị R hỗ trợ thêm cho ông Công Văn Út D số tiền 100.000,000đ (Một trăm triệu đồng).

Thực hiện tại Chi cục Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày ông D có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông T, bà R không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc chậm thực hiện thì ông T, bà R còn phải chịu lãi suất theo qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với khoản tiền và thời gian chậm thực hiện nghĩa vụ.

2. Về án phí :

Án phí dân sự sơ thẩm :

Ông Phạm Văn T và bà Huỳnh Thị R phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000đ (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 05904 ngày 09/5/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện CG. Ông Phạm Văn T và bà Huỳnh Thị R còn phải nộp thêm là 7.500.000đ (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng)

Ông Công Văn Út D phải chịu án phí là 45.000.000đ (Bốn mươi lăm triệu) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông D đã nộp là 28.500.000đ (Hai mươi tám triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai tạm ứng án phí số 06380 ngày 05/4/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện CG. Ông D phải nộp thêm 16.500.000đ (Mười sáu triệu năm trăm nghìn đồng)

Bà Phạm Huỳnh Thanh H, bà Phạm Huỳnh Thanh X, bà Phạm Thị Bích O, ông Phạm Tấn Y không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) vào cùng ngày 20/11/2018, theo các biên lai thu số 06163 của bà H, biên lai thu số 06164 của bà X, biên lai thu số 06165 của bà O, biên lai thu số 06166 của ông Toại tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện CG

Án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn ông Phạm Văn T, bà Huỳnh Thị R; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Huỳnh Thanh H, bà Phạm Huỳnh Thanh X, ông Phạm Tấn Y, bà Phạm Thị Bích O không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn lại cho nguyên đơn ông Phạm Văn T và bà Huỳnh Thị R toàn bộ số tiền tạm



ứng án phí là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 06703 ngày 16/12/2019 của Chi cục Thi hành án huyện CG.

Hoàn lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí cho bà Phạm Huỳnh Thanh H, bà Phạm Huỳnh Thanh X, bà Phạm Thị Bích O, ông Phạm Tấn Y đã nộp mỗi người là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) vào cùng ngày 16/12/2019 theo biên lai thu số 06701 của bà H, biên lai thu số 06700 của bà X, biên lai thu số 07604 của bà O, biên lai thu số 06702 của ông Y tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CG.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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.

**3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.**

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS huyện CG;
- Tòa án nhân dân huyện CG;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Huỳnh Thị Như Hà**