

**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: 783/2022/DS-PT  
Ngày 19/12/2022  
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

**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:* Ông Bùi Liên Minh

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Tiến Dũng

Bà Nguyễn Thị Thoa.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hà Hoa Thiên

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Như Khương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và 19 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 339/2022/DSPT ngày 05/10/2022 về: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 2658/2022/DS-ST ngày 15/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5357/2022/QĐ-PT ngày 27/10/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 15250/2022/QĐ-PT ngày 24/11/2022 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông B, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Địa chỉ: 35 Đ, khu phố 1, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền: Ông H, sinh năm 1980 (có mặt)

(Văn bản ủy quyền ngày 16/8/2019)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông H1 - Luật sư Văn phòng Luật sư HT. (có mặt)

*Bị đơn:* 1. Ông C, sinh năm 1961 (vắng mặt)

2. Bà H2, sinh năm 1963 (có mặt)

Cùng địa chỉ: 315 N, khu phố G, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện ủy quyền của ông C: Ông H3 (có mặt)

(Văn bản ủy quyền ngày 28/5/2020)

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà T, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Địa chỉ: 35 Đ, khu phố 1, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện ủy quyền: Ông H, sinh năm 1980 (có mặt)  
(Văn bản ủy quyền ngày 16/8/2019)

2. Ông H3( có mặt)

3. Bà Q( vắng mặt)

4. Cháu N , sinh năm 2021 (có ông H3 và bà Q đại diện theo pháp luật)

Cùng địa chỉ: 315 N, khu phố G, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

5. Bà A ( vắng mặt)

6. Ông T2 ( vắng mặt)

7. Cháu M, sinh năm 2011, A2, sinh năm 2017, A3, sinh năm 2021 (có ông T2 và bà A đại diện theo pháp luật)

Cùng địa chỉ: 315 N, khu phố G, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Trong đơn khởi kiện ngày 16 tháng 9 năm 2019, đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 20/02/2022 và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông B và đại diện ủy quyền nguyên đơn ông H trình bày:

Ngày 26/10/2018, ông B và bà H2 , ông C ký Hợp đồng thỏa thuận, đặt cọc mua bán nhà đất với nội dung thỏa thuận mua bán một phần nhà đất số 120/6 ( nay là nhà số 315) N, khu phố G, phường L, Quận C ( nay là thành phố T) có diện tích 182,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 614 tờ bản đồ 08 B địa chính phường L Quận C với giá chuyển nhượng là 12.600.000.000 đồng. Ông B đã đặt cọc cho bà H và ông C số tiền 600.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận chậm nhất đến ngày 15/11/2018 ra Phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, bên bán giao nhà, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản vẽ... và bên mua giao tiếp số tiền 10.000.000.000 đồng.

Ngày 06/11/2018, ông B đã chuẩn bị đủ số tiền 10.000.000.000 đồng và yêu cầu bị đơn ra Phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng thì bị đơn mới cho biết nhà đất hiện đang bị Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 9 kê biên nhằm đảm bảo thi hành Bản án có hiệu lực. Ông B bất ngờ và lo lắng về việc này vì bị đơn có tình che giấu thông tin này khi nhận cọc. Tuy nhiên vì là chỗ quen biết nên ông B đồng ý giao tiếp cho bị đơn số tiền 10.000.000.000 đồng để xóa việc kê biên. Sau khi nhận số tiền 10.000.000.000 đồng, bị đơn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông B giữ.

Ngày 23 và 24/11/2018, ông B và ông C, bà H có ký Hợp đồng đặt cọc số công chứng 40894 do Phòng Công chứng số 3 công chứng với nội dung ông C và bà H nhận cọc số tiền 10.600.000.000 đồng để đảm bảo cho việc chuyển nhượng một phần nhà đất thuộc một phần thửa 614 tờ bản đồ 08 B địa chính phường L Quận C (diện tích đất 182,3m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 169,1m<sup>2</sup> theo bản vẽ hiện trạng vị trí do Công ty TGP lập ngày 06/8/2018) với giá chuyển nhượng là 12.600.000.000 đồng. Ngày 21/01/2019 ông B giao tiếp số tiền 200.000.000 đồng

cho bị đơn để làm hồ sơ. Số tiền thực tế ông B giao cho bà H và ông C là 10.800.000.000 đồng.

Tuy nhiên từ khi nhận cọc đến nay, ông C và bà H không làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng phần nhà đất trên cũng như làm thủ tục sang tên cho ông B. Thời gian qua ông B giữ bản chính giấy tờ nhà bà H vì ông B nhiều lần liên hệ yêu cầu ông C và bà H làm thủ tục tách thửa sang tên nhưng ông C và bà H không thực hiện. Ban đầu ông B nộp đơn kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông C và bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng, tiến hành tách thửa, ký hợp đồng chuyển nhượng và sang tên phần nhà đất trên cho ông B. Ông B giao số tiền còn lại 1.800.000.000 đồng cho ông C và bà H2.

Ngày 20/02/2022, ông B thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện với nội dung yêu cầu hủy Hợp đồng thỏa thuận, đặt cọc mua bán nhà đất ngày 26/10/2018 và hủy Hợp đồng đặt cọc số 40894 ngày 23 và ngày 24/11/2018 giữa ông B với ông C, bà H2 về việc hứa chuyển nhượng một phần nhà và quyền sử dụng đất số 315 ( cũ 120/6) N, khu phố G, phường L, thành phố T ; Buộc ông C và bà H2 trả cho ông B số tiền cọc đã nhận 10.800.000.000 đồng.

Bị đơn bà H và đại diện ông C trình bày: Ông bà đề nghị làm theo Hợp đồng thỏa thuận, đặt cọc mua bán nhà đất ngày 26/10/2018 (giấy tờ tay) giữa hai bên. Đề nghị ông B giải thích lý do giữ bản chính giấy tờ nhà của bà H ông C hơn 2 năm nay và yêu cầu phía ông B có hướng xử lý cho gia đình ông bà vì ông B đã lãng phí thời gian 2 năm qua mà không làm gì để tiến hành hợp đồng. Chỉ có việc bà nhiều lần liên hệ hối thúc ông B làm thủ tục tách thửa sang tên. Cụ thể ông B có hứa đến 30/4/2019 hoàn tất thủ tục nhưng hết thời hạn không thấy ông B liên hệ lại nên đầu tháng 5/2019 bà có điện thoại cho ông B kêu ra nhà bà. Ông B có ra nhà bà nói chuyện và bà có yêu cầu ông B phải đưa ra thời gian hoàn tất việc tách thửa thì ông B không đưa ra được thời gian hoàn tất, thì gia đình bà cho ông B thời gian đến cuối tháng 6/2019 và có nói nếu có khó khăn gì thì phải báo để hai bên giải quyết. Đầu tháng 7/2019, gia đình bà không thấy ông B báo hoàn tất việc tách thửa nên có ra Phòng công chứng số 3 trích lục lại Hợp đồng đặt cọc số công chứng 40894 do Phòng Công chứng số 3 ngày 23 và 24/11/2018 thì phát hiện ghi việc làm thủ tục tách thửa là bên bán làm. Gia đình bà tiếp tục liên hệ với ông B hỏi thủ tục chừng nào xong thì ông B tiếp tục hứa hẹn. Những lần ông B đưa người vào đo vẽ để làm thủ tục, gia đình bà đều hợp tác và ký các giấy tờ. Gia đình bà giao bản chính giấy tờ nhà cho ông B tại Thị hành án Dân sự Quận 9 vì trước đó ngày 26/10/2018 hai bên có Hợp đồng thỏa thuận, đặt cọc mua bán nhà đất với nội dung phía ông B làm thủ tục tách thửa. Đến tháng 8/2019, ông B làm đơn vu khống gia đình bà việc nhận tiền không làm thủ tục tách thửa sang tên. Gia đình bà có nộp đơn tại Công an và Tư pháp phường đề nghị ông B trả giấy tờ nhà đất. Ông bà đồng ý tiếp tục chuyển nhượng phần nhà đất trên cho ông B nhưng ông B phải là người có trách nhiệm làm thủ tục tách sổ, chịu mọi chi phí liên quan. Việc tách sổ phải đảm bảo việc phần nhà đất còn lại của bà có lối đi. Đối với yêu cầu hủy các hợp đồng đặt cọc ngày 26/10/2018 và Hợp đồng đặt cọc

ngày 23 và ngày 24/11/2018 và yêu cầu trả lại số tiền 10.800.000.000 đồng của ông B thì ông bà không đồng ý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông H3 trình bày: Ông và vợ là Q cùng người con N, sinh ngày 20/9/2021 hiện đang ở tại nhà, đất số 315 N, khu phố G, phường L, thành phố T. Ông và gia đình có thỏa thuận bán nhà cho ông B do cần tiền xoay sở trong cuộc sống. Ông B hứa mua nhà và làm toàn B thủ tục sang tên mua bán và ông B giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở từ ngày đặt cọc cho đến nay. Tuy nhiên, thời gian qua ông B không làm hồ sơ hoàn tất mua bán làm cho ông rất bức xúc vì không ổn định được cuộc sống. Ông mong muốn ông B đảm bảo được quyền lợi của ông và gia đình ông trong việc này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà A trình bày: Bà là con gái của ông C và bà H2. Hiện bà cùng chồng là ông T2 và các con M, sinh năm 2011, A2, sinh năm 2017 và A3, sinh năm 2021 đều đang ở tại nhà, đất số 315 N, khu phố G, phường L, thành phố T. Bà có biết việc ông B đến mua nhà của cha mẹ bà năm 2018 và hứa lo hết giấy tờ và giữ bản chính sổ nhà đất từ ngày đặt cọc đến nay nhưng không thực hiện việc lời hứa làm cho bà rất bức xúc vì không ổn định được cuộc sống. Bà mong muốn ông B đảm bảo được quyền lợi của bà và gia đình bà trong việc này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Q và ông T2 đã được tòa án triệu tập nhưng không có đến tòa án và không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn.

Ông H - đại diện ủy quyền người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà T trình bày: Bà T là vợ ông B. Bà T thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông B, không có ý kiến, yêu cầu nào khác.

Với nội dung vụ án nêu trên Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên án:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc số 40894 ngày 23 và 24 tháng 11 năm 2018 tại Phòng công chứng số 3 giữa ông B với ông C, bà H2 là vô hiệu.

Bà H2 và ông C có trách nhiệm liên đới trả cho ông B và bà T số tiền 10.800.000.000 (Mười tỷ tám trăm triệu) đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc ông B và bà T liên đới trả cho ông C và bà H2 bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp cho ông C và bà H2 ngày 18/12/2001 đối với nhà đất số 120/6 N, phường L, Quận C (nay là thành phố T), bản chính Bản vẽ sơ đồ nhà đất để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty MP lập tháng 7/2001 và bản chính Tờ khai trước bạ nhà đất số 120/6 N, phường L, Quận C.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí, quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 29/7/2022 bị đơn H2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông H3 kháng cáo toàn B bản án và đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn B yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người đại diện theo ủy quyền của ông C và bà H là bị đơn trình bày yêu cầu kháng cáo: Theo sự thỏa thuận tại Hợp đồng thỏa thuận, đặt cọc mua bán nhà đất ngày 26/10/2018 thì phía ông B chịu trách nhiệm làm các thủ tục tách thửa. Trong suốt thời gian 2 năm tiếp theo gia đình bị đơn đã nhiều lần đề nghị ông B làm thủ tục tách thửa, đề nghị ông B giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thậm chí đã đề nghị Công an phường giải quyết nhưng ông B cũng không làm và cũng không giao sổ. Khi ông B khởi kiện gia đình bị đơn có đề nghị ông lên Tòa án giải quyết vụ án nhưng ông vẫn không lên chứng tỏ ông B không muốn thực hiện việc tách thửa để tiến hành ký hợp đồng mua bán nhà đất. Do đó ông B là người có lỗi dẫn tới việc mua bán không thành, nay gia đình bị đơn đề nghị ông B phải bồi thường thiệt hại cho gia đình bị đơn 1.000.000.000 đồng. Chúng tôi đồng ý trả lại cho ông B số tiền mà ông B đã đặt cọc cho gia đình chúng tôi.

Về án phí, bản án sơ thẩm cho rằng hợp đồng vô hiệu do lỗi của đôi bên nhưng lại tuyên chúng tôi phải trả toàn B án phí gây thiệt thòi cho gia đình bị đơn.

Phòng Công chứng số 3 đã công chứng hợp đồng không đủ hồ sơ thủ tục, một phần do ông B dẫn cán B công chứng vào nhà bị đơn chứng thực gây bất lợi, thiệt thòi cho gia đình chúng tôi. Gia đình bị đơn đề nghị Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu trách nhiệm (về thiệt hại) cho gia đình bị đơn.

Đại diện nguyên đơn trình bày ý kiến về yêu cầu kháng cáo của bị đơn: Giao dịch giữa đôi bên được thể hiện rõ trong Hợp đồng thỏa thuận, đặt cọc mua bán nhà đất ngày 26/10/2018. Theo thỏa thuận này thì chậm nhất ngày 15/11/2018... bên A bàn giao tài sản nhà đất các giấy tờ liên quan (sổ đỏ, bản vẽ hiện trạng...). Như vậy, nghĩa vụ của bên bán tài sản là làm bản vẽ hiện trạng. Hợp đồng đặt cọc số 40894 ngày 23 và 24 tháng 11 năm 2018 tại Phòng Công chứng số 3 giữa ông B với ông C, bà H2 cũng thể hiện rõ trách nhiệm lập bản vẽ tách thửa của bị đơn. Bị đơn cho rằng bị đơn bị lừa dối về thỏa thuận này là không đúng vì bị đơn đều là những người có trình độ học vấn, trước khi ký hợp đồng họ đã cẩn thận đọc kỹ hợp đồng mới đồng ý ký tên. Về vấn đề bị đơn đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nguyên đơn không đồng ý vì nguyên đơn đã giao rất nhiều tiền cho bị đơn mà không có gì bảo đảm an toàn cho nguyên đơn. Chính vì vậy, bị đơn đổ lỗi cho việc không ký kết được hợp đồng mua bán nhà là do lỗi của nguyên đơn là không đúng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Theo sự thừa nhận của bị đơn thì bị đơn đã nhận tổng cộng 10.800.000.000 đồng, đây là số tiền lớn của nguyên đơn cũng có thể nói là số tiền trả trước để mua nhà, nguyên đơn đã không yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại là thiệt thòi rất nhiều như lãi suất, tài sản không được sử dụng, tiền phạt theo thỏa thuận cũng không có. Bị

đơn ngược lại đòi nguyên đơn phải bồi thường là thiếu hợp lý. Mặt khác đây là yêu cầu mới phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm do đó đề nghị Tòa án không xét yêu cầu này của bị đơn.

Về án phí, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định của pháp luật.

Về yêu cầu Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh phải có trách nhiệm cho việc công chứng trái pháp luật đây cũng là yêu cầu mới phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm do đó đề nghị Tòa án không xét yêu cầu này của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của đương sự nằm trong hạn luật định nên hợp lệ. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

Về nội dung: Sau khi phân tích những tình tiết khách quan của vụ án, căn cứ vào khoản 1 Điều 308 B luật Tố tụng dân sự, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa sau khi phân tích, đánh giá về kháng cáo, các tình tiết của vụ án, việc giải quyết, xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm, đối chiếu những căn cứ pháp luật, Hội đồng xét xử Phúc thẩm nhận định:

[1] Bản án sơ thẩm số 2658/2022/DS-ST được tuyên vào ngày 15/7/2022, ngày 29/7/2022 bị đơn kháng cáo vì vậy đơn kháng cáo của bị đơn nằm trong thời hạn luật định, bị đơn có đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do đó Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm.

[2] Ngày 26/10/2018 ông B và vợ chồng ông C, H2 có ký Hợp đồng thỏa thuận, đặt cọc mua bán nhà đất. Theo hợp đồng này thì bên nguyên đơn (ông B) có đặt cọc cho bên bị đơn (bà H và ông C) 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại một phần thửa 614 tờ bản đồ số 08 BDC xã L Quận C diện tích 184,3 m<sup>2</sup> với giá tiền là 12.600.000.000 đồng (mười hai tỷ sáu trăm triệu đồng), chậm nhất ngày 15/11/2018 hai bên cùng hoàn tất thủ tục mua bán tại phòng Công chứng, trách nhiệm của bên A (bị đơn) giao tài sản nhà đất các giấy tờ liên quan (sổ đỏ, bản vẽ hiện trạng...). Như vậy, theo thỏa thuận này thì bên bán có trách nhiệm thiết lập bản vẽ hiện trạng nhưng bản vẽ này có phải là bản vẽ tách thửa hay không, có yêu cầu cơ quan chức năng xét duyệt việc tách thửa hay không thì chưa rõ. Vì vậy, không thể dựa vào hợp đồng này để cho rằng bên mua hoặc bên bán có trách nhiệm lập bản vẽ tách thửa.

[3] Ngày 06/11/2018 theo yêu cầu của đôi bên, Công ty TGP đã tiến hành lập bản vẽ sơ đồ nhà đất để lập thủ tục chuyển quyền giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tuy nhiên bản vẽ này chưa được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 9 kiểm tra và xác nhận.

[4] Cũng trong ngày 06/11/2018 ông B đã giao cho bà H và ông C 10.000.000.000 đồng, đôi bên đã thỏa thuận (mặt sau của Hợp đồng thỏa thuận, đặt cọc mua bán nhà đất ngày 26/10/2018) “... bà H và ông C phải hoàn tất thủ tục ủy quyền và bàn giao sổ cho anh B để tách thửa theo như đã thỏa thuận mua bán với diện tích 182,3 m<sup>2</sup> Trường hợp không tách được sổ, bên bán phải chuyển nhượng một phần diện tích là 182,3 m<sup>2</sup> và cập nhật tên bên mua trên sổ”. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn thừa nhận cho tới hiện tại bên bị đơn cũng chưa làm thủ tục ủy quyền cho nguyên đơn để làm thủ tục tách thửa và cũng chưa làm các thủ tục cập nhật tên bên mua trên sổ (sang tên chủ sử dụng). Như vậy, có thể thấy theo thỏa thuận này, phía nguyên đơn là bên nhận làm thủ tục tách thửa, nhưng muốn thực hiện việc này thì bị đơn với tư cách là chủ sử dụng đất phải làm thủ tục ủy quyền để nguyên đơn thay mặt bị đơn thực hiện quyền của chủ sử dụng đất. Nhưng phía bị đơn đã không thực hiện, nên phía bị đơn là người có lỗi dẫn tới việc giao dịch không thành.

[5] Ngày 24/11/2018 đôi bên ký Hợp đồng đặt cọc số 40894 do Phòng Công chứng số 3 công chứng. Về nội dung giao dịch bên A đồng ý đặt cọc 10.600.000.000 đồng (mười tỷ sáu trăm triệu đồng) để bảo đảm cho việc sang nhượng nhà đất (như đã nêu tại mục [2]). Về trách nhiệm của bên A “Sau khi bên A hoàn tất thủ tục tách thửa đối với quyền sử dụng đất nêu trên, bên A phải thực hiện ngay việc ký hợp đồng chuyển nhượng một phần nhà và đất nêu trên theo đúng quy định của pháp luật và bên B sẽ thanh toán hết số tiền còn lại”.

[6] Phía bị đơn ông C và bà H thì cho rằng: Hợp đồng đặt cọc ngày 23 và 24 tháng 11 năm 2018 có xác thực của Phòng Công chứng số 3 xác định vợ chồng ông bà có trách nhiệm tách thửa là không có giá trị do khi ký hợp đồng ông bà không xem rõ trách nhiệm về việc hoàn tất thủ tục tách thửa, và phía nguyên đơn đã cố tình che giấu điều này. Tòa án xét thấy: Bị đơn là người biết đọc, biết viết, tại phần cuối của hợp đồng bị đơn cũng ghi đủ “Tôi đã đọc và đồng ý” nên bị đơn không thừa nhận trách nhiệm làm các thủ tục tách thửa là thể hiện sự thiếu thiện chí trong giao dịch dân sự.

[7] Đối chiếu với các quy định khoản 4 Điều 12 về hành vi bị nghiêm cấm; quy định bắt buộc thực hiện về tách thửa theo điểm i khoản 4 Điều 95 Luật đất đai năm 2013, khoản 2 Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai (đã được sửa đổi bổ sung theo Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai); Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 quy định diện tích tối thiểu được tách thửa của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, và thủ tục tách thửa theo Quyết định số 1839/QĐ-BTNMT ngày 27/8/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc công bố thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý Nhà nước của Bộ Tài

nguyên và Môi trường. Thì người có quyền sử dụng đất “*Muốn thực hiện quyền đối với phần quyền sử dụng đất của mình thì phải thực hiện thủ tục tách thửa theo quy định, làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và được thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật này*”.

[8] Như vậy, theo các văn bản pháp luật trên thì trước khi sang nhượng quyền sử dụng đất thì bị đơn có nghĩa vụ làm các thủ tục tách thửa theo các điều kiện cho phép của pháp luật về đất đai, tránh các trường hợp thửa đất không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không cho phép tách thửa mà trường hợp cụ thể này là phần đất còn lại của bị đơn bị hạn chế do không có lối ra đường công cộng mặc dù nguyên đơn đã chi thêm 200.000.000 đồng cho bị đơn tiến hành sang nhượng đất, tạo lối đi ra đường công cộng. Do bị đơn không thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật khi tách thửa (mục [7]). Thiếu thiện chí trong việc thực hiện nghĩa vụ của mình như đã phân tích tại mục [4] và mục [6] dẫn tới tình trạng hợp đồng đặt cọc có đối tượng từ có thể thực hiện được sang đối tượng không thể thực hiện được. Do đó lỗi hoàn toàn thuộc về bị đơn, nguyên đơn có quyền hủy bỏ hợp đồng theo Điều 423 B luật Dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy các hợp đồng đặt cọc ngày 26/10/2018, Hợp đồng đặt cọc ngày 23 và ngày 24/11/2018 và yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc là 10.800.000.000 đồng là có cơ sở.

[9] Theo lời khai nhận của các đương sự thì ông B đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp cho ông C và bà H2 ngày 18/12/2001 đối với nhà đất số 120/6 N, phường L, Quận C, bản chính Bản vẽ sơ đồ nhà đất để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty MP lập tháng 7/2001 và bản chính Tờ khai trước bạ nhà đất số 120/6 N, phường L, Quận C. Hiện bà H2, ông C cùng các con cháu vẫn đang quản lý và sử dụng nhà đất này. Xét các hợp đồng đặt cọc giữa hai bên không thể thực hiện được như phân tích trên. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông B và bà T liên đới trả cho ông C và bà H2 bản chính các giấy tờ này là đúng pháp luật, Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên quyết định này của Tòa án cấp sơ thẩm.

[10] Về các yêu cầu của bị đơn đề nghị ông B phải bồi thường thiệt hại 1.000.000.000 đồng và buộc Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh phải có trách nhiệm do chứng thực hợp đồng trái pháp luật. Tòa án xét thấy: Các yêu cầu này đã vượt quá thời hạn đưa ra yêu cầu phản tố theo khoản 3 Điều 200 BLTTDS năm 2015 nên không được Tòa án ghi nhận.

[11] Về án phí sơ thẩm: Bản án sơ thẩm có nhận định hợp đồng đặt cọc vô hiệu là do lỗi của đôi bên. Nhận định này của cấp sơ thẩm là chưa chính xác vì hợp đồng đặt cọc không vô hiệu do không vi phạm Điều 117 B luật Dân sự năm 2015, cũng không thuộc trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được theo khoản 1 Điều 408 B luật Dân sự năm 2015. Lỗi trong trường hợp hợp đồng không thể thực hiện được và bị đề nghị hủy bỏ thuộc về bên bị đơn như phân tích tại mục [8] và cũng vì vậy Tòa án cấp phúc thẩm điều



chính phần quyết định của cấp sơ thẩm về việc công bố các hợp đồng là vô hiệu theo quy định. Mặt khác theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp và quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án thì “*Bị đơn phải chịu toàn B án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn B yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận*”. Vì lý do trên, yêu cầu kháng cáo của bị đơn về án phí không được Tòa án chấp nhận.

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm, người kháng cáo là bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 B luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp và quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Luật Thi hành án dân sự năm 2009 đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

#### **Tuyên xử:**

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 2658/2022/DS-ST ngày 15/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

#### **1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:**

Hủy Hợp đồng đặt cọc số 40894 ngày 23 và 24 tháng 11 năm 2018 tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông B với ông C, bà H2 .

Hủy Hợp đồng thỏa thuận, đặt cọc mua bán nhà đất ngày 26/10/2018 giữa ông B với ông C, bà H2 .

Bà H2 và ông C có trách nhiệm liên đới trả cho ông B và bà T số tiền 10.800.000.000 (Mười tỷ tám trăm triệu) đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc 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 theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 B luật dân sự năm 2015.

2. Buộc ông B và bà T liên đới trả cho ông C và bà H2 bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp cho ông C và bà H2 ngày 18/12/2001 đối với nhà đất số 120/6 N, phường L, Quận C (nay là thành phố T), bản chính Bản vẽ sơ đồ nhà đất để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty MP lập tháng 7/2001 và bản chính Tờ khai trước bạ

nhà đất số 120/6 N, phường L, Quận C (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

**3. Án phí dân sự sơ thẩm:**

Bà H2 và ông C phải chịu án phí không giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng)

Bà H2 và ông C phải chịu án phí có giá ngạch là 118.800.000 đồng (một trăm mười tám triệu, tám trăm ngàn đồng).

Hoàn trả tạm ứng án phí 60.300.000 đồng (sáu mươi triệu, ba trăm ngàn đồng) cho ông B đã nộp theo biên lai số AA/2018/0026692 ngày 18/10/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

**4. Án phí dân sự phúc thẩm:** Bà H2 và ông H3 mỗi người phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng). Bà H được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0028100 ngày 09/8/2022 của Chi cục thi hành án thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Hùng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0028101 ngày 09/8/2022 của Chi cục thi hành án thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

**5. 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 thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 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.**

**6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành ngay sau khi Tòa tuyên án.**

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại TpHCM;
- VKSND cấp cao tại TpHCM;
- VKSND TpHCM;
- TAND thành phố Thủ Đức;
- Cục THA DS TpHCM;
- Chi cục THA DS thành phố Thủ Đức;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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

**Bùi Liên Minh**