

Bản án số: 917/2023/DS-PT

Ngày: 07 - 9 - 2023

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 H**

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

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

Các Thẩm phán:

1. Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền;
2. Ông Nguyễn Đình Đức.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Vũ Xuân Hương – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố H.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Ngọc - Kiểm sát viên.

Vào ngày 07/9/2023, tại Phòng xử án dân sự Tòa án nhân dân Thành phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 266/2023/TLPT-DS ngày 21 tháng 6 năm 2023, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1102/2023/DS-ST ngày 18 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2720/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 10666/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ông Đinh Công M**, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Số 54, Thôn S, xã H, huyện D, tỉnh L.

Người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền lập ngày 10/5/2022 tại Văn phòng công chứng N, tỉnh Đ (số 002629, quyền số 01):

- Ông Hoàng Văn Ch, sinh năm 1993; Địa chỉ: Số 274, đường V, phường V, Quận B, Thành phố H (có mặt).

- Ông Trần Văn Tr, sinh năm 1988; Địa chỉ: A11-3.12 Lô A11, Chung cư E, phường A, quận B, Thành phố H (vắng mặt).

2. Bị đơn: **Bà Phan Thị H**, sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: Số 33/10A, Đường M, Khu phố B, phường L, thành phố T, Thành phố H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Trần Anh Th, sinh năm 1979 – Luật sư của Văn phòng Luật sư T, Đoàn Luật sư Thành phố H; Địa chỉ: Số 47 đường P, phường P, quận T, Thành phố H (có mặt).

3. Người kháng cáo: Bà Phan Thị H (bị đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN

1/ Theo Đơn khởi kiện ngày 10/5/2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đinh Công M cùng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Hoàng Văn Ch, ông Trần Văn Tr trình bày như sau:

Ngày 18/01/2022, ông Đinh Công M có ký Giấy thỏa thuận đặt cọc với bà Phan Thị H để đặt cọc mua lô đất có số thửa 628, tờ bản đồ số 49 tại xã X, huyện X, tỉnh Đ (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS06363), giá mua bán là 5.450.000.000 đồng. Theo đó, số tiền ông M đặt cọc cho bà H là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, hai bên thỏa thuận trong vòng 60 ngày kể từ ngày đặt cọc sẽ ký hợp đồng mua bán chính thức, lúc đó ông M sẽ thanh toán số tiền còn lại cho bà H.

Tuy nhiên, đến ngày 07/3/2022 bà H tự ý chuyển trả lại số tiền đặt cọc nêu trên cho ông M và tự ý chấm dứt Giấy thỏa thuận đặt cọc mặc dù không có sự đồng ý của ông M. ông M đã nhiều lần yêu cầu bà H ra ký hợp đồng công chứng mua bán như thỏa thuận, nhưng bà H nhiều lần viện nhiều lý do không đồng ý. Bà H còn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã hòa giải việc tranh chấp của hai bên và cũng tại buổi hòa giải ngày 13/4/2022 mặc dù ông M đề nghị vẫn tiếp tục mua thửa đất trên và yêu cầu bà H ra phòng công chứng ký hợp đồng mua bán, nhưng bà H lấy lý do việc mua bán không rõ ràng, minh bạch nên không đồng ý tiếp tục mua bán.

Nhận thấy bà H đã tự ý chấm dứt thỏa thuận đặt cọc, tự ý trả tiền cọc mà không có sự đồng ý của ông M; nhiều lần viện dẫn nhiều lý do bất hợp lý để không tiếp tục thực hiện việc ký kết hợp đồng mua bán, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông M. Do đó, ông M khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bà Phan Thị H vi phạm thỏa thuận đặt cọc, buộc bà H bồi thường đặt cọc cho ông M số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng và hủy Giấy thỏa thuận đặt cọc ngày 18/01/2022.

2/ Bị đơn bà Phan Thị H trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Bà Phan Thị H thống nhất với lời trình bày của ông Đinh Công M về việc giữa bà và ông M có ký kết Giấy thỏa thuận đặt cọc mua bán lô đất của bà H ở xã X, huyện X, tỉnh Đ với giá thỏa thuận là 5.450.000.000 đồng; ông M có đặt cọc cho bà số tiền 1.000.000.000 đồng vào ngày 18/01/2022.

Tuy nhiên, do bà H có việc phải đi nước ngoài nên ngày 07/3/2022 bà H chuyển khoản trả lại cho ông M số tiền đã nhận cọc 1.000.000.000 đồng và nhắn tin cho ông M báo khi nào bà đi nước ngoài về nếu ông M còn muốn mua đất thì bàn bạc tiếp. Ông M có nhắn lại không đồng ý với yêu cầu trên của bà H, nếu bà H hủy cọc thì phải chuyển số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng. Sau đó bà H xuất cảnh đi nước ngoài, nhưng do nhận được thông tin của người nhà báo về việc có

cơ quan chính quyền liên hệ bà H để giải quyết tranh chấp liên quan đến việc mua bán đất đai, nên ngày 22/3/2022 bà H quay lại Việt Nam.

Trong thời gian bà H đang cách ly, ngày 24/3/2022 ông M có liên hệ yêu cầu ký kết hợp đồng nhưng bà H có yêu cầu ông M khi nào chuyển đủ tiền mua bán đất thì mới đồng ý ký. Cũng trong thời gian này, bà H có làm đơn gửi đến Ủy ban nhân dân và Công an xã X, tỉnh Đ.

Ngày 13/4/2022, Ủy ban nhân dân xã X tổ chức hòa giải tranh chấp giữa hai bên. Tại buổi hòa giải, mặc dù ông M có đề nghị tiếp tục thực hiện việc mua bán, nhưng bà H thấy rằng do việc mua bán của ông M không rõ ràng, minh bạch nên bà không đồng ý bán đất cho ông M.

Bà H cho rằng, việc bà trả lại tiền cọc cho ông M là sợ ông M cho rằng bà đi nước ngoài, lấy tiền của ông M đi và việc bà trả lại cọc có nhắc cho ông M biết, ông M cũng đã nhận và giữ tiền. Do đó, bà không đồng ý bị phạt cọc như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà H đồng ý thanh toán phần lãi suất theo lãi suất của ngân hàng trên số tiền 1.000.000.000 đồng trong thời gian bà giữ tiền từ ngày 18/01/2022 đến ngày 07/3/2022.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1102/2023/DS-ST ngày 18/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố H đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Công M.

1.1. Hủy Giấy thỏa thuận đặt cọc ngày 18/01/2022 ký kết giữa ông Đinh Công M và bà Phan Thị H.

1.2. Buộc bị đơn - bà Phan Thị H phải bồi thường tiền phạt cọc cho ông Đinh Công M số tiền là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

Thi hành sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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 năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Phan Thị H phải chịu 42.300.000 (bốn mươi hai triệu ba trăm nghìn) đồng. bà H chưa nộp án phí.

- Hoàn lại cho ông Đinh Công M số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 21.000.000 (hai mươi một triệu) đồng theo Biên lai thu số 0006613 ngày 24/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự, quyền kháng nghị của Viện kiểm sát và các quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

Ngày 27/4/2023, bà Phan Thị H (bị đơn) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ và không yêu cầu triệu tập thêm người tham gia tố tụng khác.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phan Thị H (bị đơn) là Luật sư Trần Anh Th trình bày:* Bà Phan Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với các lý do sau đây:

Thứ nhất: Giao dịch đặt cọc thuộc trường hợp vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự (vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật).

Theo quy định tại Thông tư 23/2014/TT-NHNN hướng dẫn việc mở và sử dụng tài khoản thanh toán tại tổ chức cung ứng dịch vụ thanh toán do Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ban hành, thì một trong những hành vi bị cấm đó là cho mượn tài khoản thanh toán của mình. Tại bản án sơ thẩm đã ghi nhận ông Hoàng Quốc D thừa nhận việc dùng tài khoản của mình để chuyển tiền giùm cho nguyên đơn. Hành vi cho mượn tài khoản để chuyển tiền giùm chính là hành vi cấm theo quy định tại Thông tư 23.

Thứ hai: Giao dịch đặt cọc vi phạm về mặt hình thức và chưa có hiệu lực.

Bà Phan Thị H đề nghị việc đặt cọc phải được lập thành văn bản, đồng thời bà đã dự thảo Giấy thỏa thuận đặt cọc để ký và chuyển cho nguyên đơn vào ngày 18/01/2022, nhưng đến ngày 13/4/2022 nguyên đơn mới ký vào Giấy thỏa thuận đặt cọc.

Theo quy định của Bộ luật Dân sự, thì:

- Chấp nhận đề nghị giao kết hợp đồng là sự trả lời của bên được đề nghị về việc chấp nhận toàn bộ nội dung của đề nghị; Sự im lặng của bên được đề nghị không được coi là chấp nhận đề nghị giao kết hợp đồng (Điều 393).

Trong trường hợp này, bà đã ký Giấy thỏa thuận đặt cọc để đồng ý nhận cọc và đề nghị thời hạn thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoàn tất sang tên là 60 ngày kể từ ngày 18/01/2022 (tức từ ngày 18/01/2022 đến ngày 19/3/2023). Tuy nhiên, trong thời gian 60 ngày này nguyên đơn im lặng và không ký vào Giấy thỏa thuận đặt cọc. Nguyên đơn chưa được xem là chấp nhận đề nghị giao kết Giấy thỏa thuận đặt cọc theo quy định của Bộ luật Dân sự.

- Thời điểm giao kết hợp đồng bằng văn bản là thời điểm bên sau cùng ký vào văn bản hay bằng hình thức chấp nhận khác được thể hiện trên văn bản (khoản 4 Điều 400).

Đến ngày 13/4/2022, nguyên đơn mới ký vào Giấy thỏa thuận nhận đặt cọc. Việc ký tên này không còn ý nghĩa, do đã nằm ngoài thời hạn mà bà đề nghị hoàn tất giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó (khoản 1 Điều 129).

Theo quy định này, thì các bên ở đây là bên nhận cọc và bên đặt cọc. Trong trường hợp này, bên chuyển tiền là ông Hoàng Quốc D và việc chuyển tiền này là vi phạm quy định tại Thông tư 23 như đã phân tích. Nguyên đơn chưa từng thực hiện nghĩa vụ đặt cọc nên không đủ điều kiện để Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch đặt cọc theo khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự. Đồng thời, trong chính yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thì nguyên đơn cũng muốn hủy Giấy thỏa thuận đặt cọc, tức là mong muốn Giấy thỏa thuận đặt cọc này không có hiệu lực.

Thứ ba: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đang mâu thuẫn với nhau.

- Nếu giao dịch đặt cọc có hiệu lực: Theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, thì việc đặt cọc là để đảm bảo cho việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Với quy định này thì việc đền cọc chỉ xảy ra khi giao dịch đặt cọc có hiệu lực và bên nhận cọc từ chối giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trên thực tế, nguyên đơn đang yêu cầu hủy bỏ Giấy thỏa thuận đặt cọc, tức là nguyên đơn đang mong muốn văn bản này không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, nên đồng nghĩa với việc nguyên đơn không thể yêu cầu áp dụng quy định phạt cọc theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

- Nếu giao dịch đặt cọc bị hủy bỏ: Căn cứ quy định tại Điều 427 và Điều 419 của Bộ luật Dân sự, thì nếu hủy bỏ Giấy thỏa thuận đặt cọc thì văn bản này không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận và chỉ thực hiện nếu Giấy thỏa thuận đặt cọc có thỏa thuận về phạt vi phạm được quy định tại Điều 418 của Bộ luật Dân sự và việc bồi thường thiệt hại được quy định tại Điều 419 của Bộ luật Dân sự.

Trên thực tế, Giấy thỏa thuận đặt cọc không có thỏa thuận về phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại theo quy định tại Điều 418, Điều 419 của Bộ luật Dân sự. Việc nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ Giấy thỏa thuận đặt cọc nhưng lại không chịu áp dụng quy định về hậu quả của việc hủy bỏ Giấy thỏa thuận đặt cọc mà mong muốn áp dụng hậu quả phạt cọc đối với giao dịch đặt cọc có hiệu lực là trái quy định của Bộ luật Dân sự. Vì vậy, bà Phan Thị H kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Bà Phan Thị H trình bày:* Tôi có cùng ý kiến như Luật sư của tôi trình bày. Hiện nay, hoàn cảnh của tôi rất khó khăn, không có việc làm và phải nuôi hai con nhỏ, cũng không thể vay mượn được ai để bồi thường tiền cọc cho nguyên đơn. Trong khả năng của mình, tôi chỉ có thể bồi thường cho nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng, mong Hội đồng xét xử và nguyên đơn xem xét.

** Ông Hoàng Văn Ch là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Ông Đinh Công M (nguyên đơn) không kháng cáo bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị H, đề nghị giữ

nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, sau khi được Hội đồng xét xử phân tích, động viên và nhận thấy hoàn cảnh của bị đơn đang gặp khó khăn, nên nếu bị đơn đồng ý thì nguyên đơn chỉ yêu cầu bà Phan Thị H bồi thường cọc số tiền là 500.000.000 đồng, nếu không thì Tòa án quyết định thế nào nguyên đơn chịu như vậy.

** Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm như sau:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật. Đơn kháng cáo của bà Phan Thị H (bị đơn) nộp trong thời hạn luật định. Bà Phan Thị H kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, phát biểu và đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng.

[1.1] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 18/4/2023, Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố H đưa vụ án ra xét xử và tuyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1102/2023/DS-ST. Ngày 27/4/2023, bà Phan Thị H (bị đơn) nộp đơn kháng cáo, nên thời hạn kháng cáo phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Sự có mặt, vắng mặt của đương sự và người đại diện của đương sự.

Nguyên đơn ông Đinh Công M ủy quyền cho ông Hoàng Văn Ch và ông Trần Văn Tr đại diện, văn bản ủy quyền hợp lệ; Ông Hoàng Văn Ch có mặt tại phiên tòa, ông Trần Văn Tr đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, không có đơn xin vắng mặt. Bị đơn bà Phan Thị H và Luật sư Trần Anh Th có mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của bà Phan Thị H (bị đơn) về việc yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CE 885644 (số vào sổ: CS 06363) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/11/2016, thì thửa đất số 628, tờ bản đồ số 49, diện tích 2040,7m² (trong đó 150m² đất ở và 1890,7m² là đất trồng cây hàng năm khác) tọa lạc tại xã X, huyện X, tỉnh Đ thuộc quyền sử dụng của bà Phan Thị H (bị đơn).

[2.2] Ngày 18/01/2022, bà Phan Thị H viết và ký “Giấy thỏa thuận đặt cọc” (không có công chứng, không có chứng thực) cho ông Đinh Công M, theo đó bà H nhận số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng của ông M để chuyển nhượng toàn

bộ thửa đất số 628 cho ông M với giá 5.450.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày đặt cọc (18/01/2022), trong thời hạn này ông M phải hoàn tất thanh toán số tiền còn lại để bà H ký hợp đồng sang tên thửa đất số 628 cho ông M.

Nếu trong vòng 60 ngày kể từ ngày đặt cọc mà ông M không có đủ số tiền còn lại để hoàn tất việc mua bán, thì ông M sẽ bị mất số tiền đã đặt cọc. Ngược lại nếu trong vòng 60 ngày kể từ ngày đặt cọc, mà bà H không đồng ý bán và muốn hủy thỏa thuận sẽ phải bồi thường tiền cọc cho ông M bằng với số tiền đã cọc. Ngoài ra, “Giấy thỏa thuận đặt cọc” còn quy định về việc ông M phải chịu mọi chi phí sang tên, công chứng, thủ tục pháp lý, đóng thuế. Việc thanh toán sẽ được thực hiện qua tài khoản số: 0281000051651 của bà Phan Thị H.

Xét, tại thời điểm lập “Giấy thỏa thuận đặt cọc” ngày 18/01/2022, bà Phan Thị H là người sử dụng hợp pháp thửa đất số 628; hai bên đương sự có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, tự nguyện xác lập giao dịch đặt cọc, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 117 của Bộ luật Dân sự.

Về hình thức của giao dịch, căn cứ khoản 1 Điều 119 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự, thì giao dịch đặt cọc không bắt buộc phải lập thành văn bản. Trên thực tế, hai bên đương sự xác nhận giữa bà Phan Thị H và ông Đinh Công M đã trao đổi, thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng đất trước khi bà Phan Thị H viết “Giấy thỏa thuận đặt cọc” ngày 18/01/2022, nên giao dịch đặt cọc giữa hai bên đảm bảo về mặt hình thức. Như vậy, thỏa thuận đặt cọc giữa bà Phan Thị H và ông Đinh Công M, có đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa hai bên.

[2.3] Thực hiện hợp đồng.

Theo lời khai của các bên đương sự và ông Hoàng Quốc D, thì cùng ngày 18/01/2022 ông Hoàng Quốc D đã chuyển khoản vào tài khoản số 0281000051651 của bà Phan Thị H tại Ngân hàng V số tiền 1.000.000.000 đồng, nội dung chuyển khoản ghi: “Đinh Cong Mai chuyen coc lo dat 628”.

Bà Phan Thị H thừa nhận đã nhận số tiền đặt cọc nói trên và không thắc mắc gì về người chuyển tiền. Ông Hoàng Quốc D có bản tự khai ngày 09/02/2023, xác định số tiền ông chuyển cho bà Phan Thị H là do ông M (bạn của ông) nhờ chuyển để ông M mua đất của bà H, ông không tranh chấp gì với ông M số tiền này và cũng không yêu cầu bà H phải trả cho ông. Chính bà H trong các văn bản tại hồ sơ vụ án cũng xác định số tiền 1.000.000.000 đồng bà nhận được là tiền ông M đặt cọc mua lô đất thửa 628 của bà và bà đã trả lại cho ông M số tiền này. Như vậy, ông M đã thực hiện đúng nghĩa vụ đặt cọc cho bà H theo “Giấy thỏa thuận đặt cọc” ngày 18/01/2022.

Về thời hạn đặt cọc, hai bên thỏa thuận là 60 ngày kể từ ngày đặt cọc (tức là từ ngày 18/01/2022 đến ngày 18/3/2022), ông M phải hoàn tất thanh toán số tiền còn lại để bà H ký hợp đồng sang tên thửa đất số 628 cho ông M. Tuy nhiên,

chưa hết thời hạn đặt cọc thì ngày 07/3/2022 bà H đã chuyển khoản trả lại số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng cho ông M. Theo bà H, thì trước khi bà chuyển trả lại tiền cọc cho ông M, bà có nhắn tin thông báo cho ông M nhưng ông M không đồng ý, ông M yêu cầu bà chuyển cho ông M tổng cộng là 2.000.000.000 đồng. Sau khi chuyển số tiền 1.000.000.000 đồng cho ông M thì bà H đi nước ngoài, đến ngày 22/3/2022 bà H trở lại Việt Nam.

Như vậy, trong thời hạn đặt cọc, bà H đã vi phạm cam kết giữa hai bên, tự ý trả lại tiền đặt cọc mà không có sự đồng ý của ông M và không tiếp tục việc chuyển nhượng thửa đất số 628 cho ông M. Và ngay cả khi đã hết thời hạn đặt cọc, ông M vẫn muốn mua thửa đất trên của bà H, nhưng bà H không đồng ý bán (Biên bản hòa giải ngày 13/4/2022 của Ủy ban nhân dân xã X, huyện X, tỉnh Đ).

Căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự quy định về đặt cọc, thì:

“1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Tại “Giấy thỏa thuận đặt cọc” ngày 18/01/2022, hai bên thỏa thuận: Nếu trong vòng 60 ngày kể từ ngày đặt cọc mà bà H không đồng ý bán và muốn hủy thỏa thuận sẽ phải bồi thường tiền cọc cho ông M bằng với số tiền đã cọc. Thỏa thuận này là tự nguyện và phù hợp quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự, nên nay ông M yêu cầu bà H phải bồi thường một khoản tiền bằng với số tiền bà H đã nhận cọc, là có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị, rằng nếu bị đơn đồng ý thì nguyên đơn chỉ yêu cầu bà Phan Thị H bồi thường cọc số tiền là 500.000.000 đồng, nếu không thì Tòa án quyết định như thế nào nguyên đơn cũng chấp nhận. Trước đề nghị của nguyên đơn, bị đơn cũng đồng ý bồi thường tiền cọc cho nguyên đơn, nhưng do hoàn cảnh đang gặp khó khăn, không có việc làm và nuôi con nhỏ, nên bị đơn xin bồi thường cho nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng. Xét, việc nguyên đơn đưa ra đề nghị yêu cầu bà Phan Thị H bồi thường cọc số tiền là 500.000.000 đồng, xét về mặt ý chí thì đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, có lợi cho bị đơn, phù hợp quy định của pháp luật; xét về mặt đạo đức xã hội, thì đây là sự hỗ trợ của nguyên đơn nhằm tạo điều kiện cho bị đơn bồi thường tiền cọc, do hiện nay bị đơn đang gặp khó khăn về kinh tế, một mình nuôi hai con. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận và sửa bản án sơ thẩm về nội dung này.

[2.4] Xét kháng cáo của bà Phan Thị H.

[2.4.1] Bà Phan Thị H cho rằng, giao dịch đặt cọc tại “Giấy thỏa thuận đặt cọc” ngày 18/01/2022 giữa bà và ông M vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự và Thông tư 23/2014/TT-NHNN ngày 19/8/2014 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước, hướng dẫn việc mở và sử dụng tài khoản thanh toán tại tổ chức cung ứng dịch vụ thanh toán, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 18/01/2022, ông Hoàng Quốc D chuyển khoản cho bà H số tiền 1.000.000.000 đồng, nội dung chuyển khoản là “Dinh Cong Mai chuyen coc lo dat 628”. Ông Hoàng Quốc D là người trực tiếp chuyển tiền cho bà H, ông D không cho ông M sử dụng tài khoản của mình để chuyển tiền cho bà H, nên bị đơn cho rằng giao dịch đặt cọc vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự và Thông tư 23/2014/TT-NHNN ngày 19/8/2014, là không có căn cứ chấp nhận. Mặt khác, mục đích chuyển tiền đã được ông Hoàng Quốc D xác nhận là do ông M (bạn) nhờ chuyển; ông D cũng không tranh chấp gì với ông M, không yêu cầu bà H trả số tiền này cho ông D.

[2.4.2] Bà Phan Thị H cho rằng, giao dịch đặt cọc giữa hai bên vi phạm về mặt hình thức và chưa có hiệu lực, yêu cầu của nguyên đơn mâu thuẫn với nhau, xét:

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 119 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự, thì giao dịch đặt cọc không bắt buộc phải lập thành văn bản. Tại phiên tòa phúc thẩm, hai bên đương sự xác nhận giữa bà H và ông Đinh Công M đã trao đổi, thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng đất trước khi bà Phan Thị H viết “Giấy thỏa thuận đặt cọc” ngày 18/01/2022, nên giao dịch đặt cọc giữa hai bên đảm bảo về mặt hình thức. Nội dung thỏa thuận đặt cọc giữa bà Phan Thị H và ông Đinh Công M, có đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự, như đã phân tích tại mục [2.2].

“Giấy thỏa thuận đặt cọc” ngày 18/01/2022 là do bà Phan Thị H viết và ký tên giao cho ông Đinh Công M, nhưng đến ngày 13/4/2022 khi Ủy ban nhân dân xã X hòa giải thì ông M mới ký tên. Xét, vào ngày 18/01/2022 mặc dù ông M chưa ký vào “Giấy thỏa thuận đặt cọc”, nhưng ông M đã được bà H cho biết nội dung thỏa thuận và ông M đã thực hiện nghĩa vụ chuyển tiền đặt cọc theo đúng thỏa thuận giữa hai bên tại “Giấy thỏa thuận đặt cọc” ngày 18/01/2022. Vì vậy, đến ngày 13/4/2022 ông M mới ký tên vào “Giấy thỏa thuận đặt cọc” ngày 18/01/2022, cũng không làm thay đổi nội dung thỏa thuận đặt cọc giữa hai bên.

Mặt khác, trong thời hạn đặt cọc, bà Phan Thị H tự ý chuyển trả tiền đặt cọc cho ông Đinh Công M mà không có sự đồng ý của ông M. Trước khi bà H chuyển trả tiền đặt cọc, bà H có nhắn tin cho ông M nhưng ông M không đồng ý, yêu cầu bà H tiếp tục hợp đồng, nếu không thì phải trả cho ông M số tiền 2.000.000.000 đồng. Hơn nữa, trong buổi hòa giải ngày 13/4/2022 tại Ủy ban nhân dân xã X, ông M vẫn muốn tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng theo “Giấy thỏa thuận đặt cọc”, nhưng bà H không đồng ý và muốn chấm dứt hợp đồng. Như vậy, trong thời hạn đặt cọc và ngay cả khi thời hạn đặt cọc đã hết, ông M vẫn muốn tiếp tục hợp đồng theo thỏa thuận đặt cọc giữa hai bên, nhưng bà H không đồng ý và muốn chấm dứt hợp đồng. Nay, ông M yêu cầu bà H bồi

thường cộc và hủy thỏa thuận giữa hai bên tại “Giấy thỏa thuận đặt cọc” ngày 18/01/2022 là phù hợp, yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn không mâu thuẫn với nhau.

Từ các phân tích nói trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị H (bị đơn) về việc yêu cầu sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phan Thị H phải nộp tính trên số tiền phải trả cho nguyên đơn (500.000.000 đồng), được tính: 20.000.000 đồng + (4% x 100.000.000 đồng) = 24.000.000 (hai mươi bốn triệu) đồng.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm, nên bà Phan Thị H không phải nộp. Hoàn trả cho bà Phan Thị H số tiền án phí đã nộp là 300.000 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị H về việc sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, khoản 1 Điều 119, Điều 328, Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Khoản 2 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;

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị H (bị đơn), về việc yêu cầu sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm, xử:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Đinh Công M. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Đinh Công M (có ông Hoàng Văn Ch đại diện) về việc yêu cầu bà Phan Thị H (bị đơn) bồi thường số tiền cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

Buộc bà Phan Thị H phải bồi thường cọc cho ông Đinh Công M số tiền là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

Hủy “Giấy thỏa thuận đặt cọc” ngày 18/01/2022 ký kết giữa ông Đinh Công M và bà Phan Thị H.

Thi hành sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày

có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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 năm 2015.

1.2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Phan Thị H phải nộp 24.000.000 (hai mươi bốn triệu) đồng. Bà Phan Thị H chưa nộp án phí.

- Hoàn trả lại cho ông Đinh Công M số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 21.000.000 (hai mươi một triệu) đồng theo Biên lai thu số 0006613 ngày 24/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Đ.

2. Án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Phan Thị H không phải nộp. Hoàn trả cho bà Phan Thị H số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng mà bà Phan Thị H đã nộp theo Biên lai thu số: AA/2023/0003139 ngày 27/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, Thành phố H.

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.H;
- Cục THADS TP.H;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Chi cục THADS H.X, tỉnh Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ vụ án.

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

Trịnh Thị Ánh