

**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: 644/2023/DS-PT

Ngày: 08-6-2023.

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 HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Châu Thị Diệp.

Các Thẩm phán:

Ông Lại Huỳnh Tú.

Bà Lê Thị Mỹ Nhung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Thuỳ.

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

Ngày 09/5/2023 và 08/6/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 24/2023/TLPT-DS ngày 12/01/2023 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 979/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1158/2023/QĐ-PT ngày 15/3/2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 4426/2023/QĐ-PT ngày 13/4/2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 5768/2023/QĐ-PT ngày 09/5/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trần Phong S**, sinh năm 1973; Địa chỉ: **Số A ấp E, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Người đại diện hợp pháp: Bà **Đoàn Thị Thu T**, sinh năm 1976; Địa chỉ: **Số A khu phố A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** - đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 07/5/2021) (có mặt).

2. Bị đơn: Bà **Võ Thị X**, sinh năm 1941; Địa chỉ: **C C, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Người đại diện hợp pháp: Bà **Trần Thị Hồng T1**, sinh năm 1971; Địa chỉ: **C đường C, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** - đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 12/4/2023) (có mặt).

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

3.1. Bà **Trần Thị Hồng T1**, sinh năm 1971; Địa chỉ: **C đường C, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** (có mặt).

3.2. Ông **Trần Trọng H**, sinh năm 1976;

3.3. Bà **Trần Thị Hồng H1**, sinh năm 1984;

Cùng địa chỉ: **C đường C, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Người đại diện hợp pháp của ông **H1** và bà **H1**: Ông **Nguyễn Hồ Đăng K**, sinh năm 1972; Địa chỉ: **E C, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** - đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền của bà **H1** ngày 10/8/2022, của ông **H1** ngày 13/8/2022) (có mặt).

3.4. Ông **Võ Trọng H2**, sinh năm 1972; Địa chỉ: **C đường C, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** (vắng mặt).

3.5. Bà **Trần Thị Cẩm G**, sinh năm 1983; Địa chỉ: **1 ấp E, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh** (vắng mặt).

3.6. Ông **Hoàng Văn N**, sinh năm 1994; Địa chỉ: **A T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Đại diện Nguyên đơn trình bày:

Ngày 28/10/2020, ông **Trần Phong S** và bà **Võ Thị X** ký thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo giao kết, thực hiện hợp đồng uỷ quyền (công chứng) đối với phần đất diện tích 2.722,6m² thuộc các thửa đất 147, 151, 152, tờ bản đồ 32, tọa lạc **xã T, huyện H**. Theo đó, bà **X** uỷ quyền cho ông **S** được thay mặt và đại diện cho bà **X** thực hiện tất cả các thủ tục bao gồm ký kết giấy tờ, nhận tiền bồi thường liên quan đến việc bồi thường giải phóng mặt bằng đối với phần đất diện tích 2.722,6m² nói trên. Hai bên thống nhất giá trị đền bù phần đất trên là 13.613.000.000 đồng và không thay đổi theo giá thị trường.

Ngày 28/10/2020, ông **S** đặt cọc lần 1 cho bà **X** số tiền 500.000.000 đồng.

Ngày 31/10/2020, ông **S** đặt cọc lần 2 số tiền 500.000.000 đồng.

Khi phía bà **X** ký hợp đồng uỷ quyền cho ông **S** thì ông **S** sẽ thanh toán số tiền còn lại.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 28/10/2020 thì trong thời hạn 30 ngày làm việc, bà **X** có nghĩa vụ cung cấp đầy đủ hồ sơ thừa kế theo quy định (gồm chứng minh nhân dân, hộ khẩu, giấy khai sinh) và hai bên sẽ tiến hành thủ tục ký kết thỏa thuận trao quyền, đền bù và hợp đồng uỷ quyền công chứng. Nếu bà **X** không thực hiện theo thỏa thuận thì phải trả lại cho ông **S** số tiền cọc đã nhận, bồi thường một khoản tiền bằng 03 lần khoản tiền cọc đã nhận và tiền lãi

chậm trả với lãi suất 1,125%/tháng trên số tiền chậm trả. Nếu ông S không tiến hành ký kết thỏa thuận trao quyền đền bù và hợp đồng ủy quyền công chứng, không thanh toán số tiền còn lại thì bị mất tiền cọc.

Trong quá trình thực hiện thỏa thuận, bà X đổi ý, không tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu trả lại cho ông S số tiền 1.000.000.000 đồng. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, phía nguyên đơn có thiện chí yêu cầu bà X tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng phía bị đơn không đồng ý với lý do “không vui”. Do bà X là người vi phạm thỏa thuận đặt cọc nên ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết:

Chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc ngày 28/10/2020,

Buộc bà X trả cho ông S số tiền đặt cọc đã nhận là 1.000.000.000 đồng và bồi thường số tiền gấp 03 lần số tiền cọc đã nhận là 3.000.000.000 đồng.

Buộc bà X trả tiền lãi từ ngày bà X vi phạm hợp đồng đặt cọc (ngày 10/12/2020) đến khi trả xong toàn bộ số tiền 4.000.000.000 đồng (tiền cọc và tiền phạt cọc), tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 30/9/2022): $4.000.000.000 \text{ đồng} \times 1,125\%/\text{tháng} \times 01 \text{ năm } 09 \text{ tháng } 12 \text{ ngày} = 964.000.000 \text{ đồng}$.

Tổng cộng, ông S yêu cầu bà X trả số tiền tạm tính đến ngày 30/9/2022 là 4.964.000.000 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, ông S không đồng ý toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Hồng T1, ông Trần Trọng H, bà Trần Thị Hồng H1 vì giao dịch giữa ông S và bà X là hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc giao kết, thực hiện hợp đồng ủy quyền. Bà X tham gia giao dịch với tư cách cá nhân bà X nên không ảnh hưởng đến quyền lợi của người khác. Khi nào bà X ký hợp đồng ủy quyền hay hợp đồng chuyển nhượng cho ông S toàn bộ phần đất trên mà không có ý kiến của bà T1, ông H1, bà H1 và ông H2 thì lúc đó quyền và lợi ích hợp pháp của bà T1, ông H1, bà H1 và ông H2 mới bị ảnh hưởng.

2. Đại diện Bị đơn trình bày:

Bà Võ Thị X và chồng là ông Trần Văn H3 có sử dụng phần đất diện tích 2.722,6m² thuộc các thửa 147, 151, 152 tờ bản đồ 32 tọa lạc tại xã T, huyện H. Bà X được biết phần đất này nằm trong quy hoạch dự án đầu tư xây dựng khu đô thị Đ.

Ông H3 chết năm 2010. Bà X và ông H3 có tổng cộng 04 người con gồm bà Trần Thị Hồng T1, ông Võ Trọng H2, ông Trần Trọng H, bà Trần Thị Hồng H1. Cha mẹ ông H3 đã chết từ lâu. Ngoài ra, ông H3 không còn người con nuôi, con ruột nào khác.

Từ khi ông H3 chết đến nay, bà X và các con chưa làm thủ tục kê khai di sản thừa kế, trong đó có phần đất nói trên.

Do không am hiểu pháp luật, ngày 28/10/2020, bà X và ông Trần Phong S có ký Thỏa thuận đặt cọc với nội dung trao quyền cho ông S được quyền nhận tiền đền bù giải phóng mặt bằng và ký hợp đồng uỷ quyền công chứng đối với phần đất trên. Bà X có nhận tiền đặt cọc theo hợp đồng là 500.000.000 đồng từ ông Hoàng Văn N cùng công ty trên với ông S. Ngoài ra, bà X có nhận thêm lần hai với số tiền 500.000.000 đồng cũng từ ông Hoàng Văn N. Tổng cộng, bà X nhận hai lần với số tiền 1.000.000.000 đồng từ ông N dưới hình thức chuyển khoản vào số tài khoản của bà Trần Thị Hồng T1 (là con gái của bà X) tại ngân hàng A.

Phần đất 2.722,6m² nói trên là di sản thừa kế của ông H3 chết để lại. Bà X và 04 người con chưa kê khai di sản thừa kế. Do đó, bà X tự ý ký hợp đồng đặt cọc ngày 28/10/2020 không thông qua ý kiến của 04 người con là trái quy định pháp luật.

Ngoài ra, Thỏa thuận đặt cọc ngày 28/10/2020 không được công chứng, chứng thực là trái pháp luật, bên mua yêu cầu lập thêm giao dịch trá hình là giấy uỷ quyền cho bên mua đại diện bên bán được toàn quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền giải quyết việc đền bù giải toả và nhận tiền đền bù. Việc giải toả đền bù có thể có hoặc không thể xảy ra trong tương lai vì quy hoạch có thể bị xóa bỏ thì giao dịch này không thực hiện được do không có đối tượng. Nhà nước chỉ bồi thường cho chủ sử dụng đất, không bồi thường cho người mua quyền đền bù.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông S cũng có phần lỗi là thanh toán trễ hạn. Ngoài ra, ông S yêu cầu bà X phải lập di chúc để lại toàn bộ phần diện tích đất 2.722,6m² cho ông S cũng như ông S được quyền nhận tiền đền bù giải toả khi bà X chết trong khi ông S chưa trả cho bà X số tiền còn lại là 12.613.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông S, bà X chỉ đồng ý hoàn trả cho ông S số tiền đã nhận là 1.000.000.000 đồng và hỗ trợ ông S thêm 300.000.000 đồng, tổng cộng là 1.300.000.000 đồng. Bà X không đồng ý với yêu cầu của ông S về việc phạt cọc và tiền lãi tính từ ngày 10/12/2020.

Bà X đồng ý toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Hồng T1, ông Trọng H và bà Hồng H1.

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

3.1. Đại diện theo uỷ quyền của ông Trần Trọng H, bà Trần Thị Hồng T1 và bà Trần Thị Hồng H1 trình bày:

Bà **Võ Thị X** và chồng là ông **Trần Văn H3** có sử dụng phần đất diện tích 2.722,6m² thuộc các thửa 147, 151, 152 tờ bản đồ 32 tọa lạc tại **xã T, huyện H**. Bà **X** được biết phần đất này nằm trong quy hoạch dự án đầu tư xây dựng **khú đô thị Đ**.

Ông **H3** chết năm 2010. Bà **X** và ông **H3** có tổng cộng 04 người con gồm bà **Trần Thị Hồng T1**, ông **Võ Trọng H2**, ông **Trần Trọng H**, bà **Trần Thị Hồng H1**. Cha mẹ ông **H3** đã chết từ lâu. Ngoài ra, ông **H3** không còn người con nuôi, con ruột nào khác.

Từ khi ông **H3** chết đến nay, bà **X** và 04 người con chưa làm thủ tục kê khai di sản thừa kế, trong đó có phần đất nói trên.

Phần đất 2.722,6m² nói trên là di sản thừa kế của ông **H3** chết để lại. Bà **X** chưa kê khai di sản thừa kế cho bà **X** và các con thừa hưởng di sản. Do đó, bà **X** tự ý ký hợp đồng đặt cọc ngày 28/10/2020 không thông qua ý kiến của bà **T1**, bà **Hồng H1**, ông **Trọng H**, ông **H2** là trái với quy định pháp luật, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ.

Thỏa thuận đặt cọc ngày 28/10/2020 không được công chứng, chứng thực là trái pháp luật, bên mua yêu cầu lập thêm giao dịch trá hình là giấy uỷ quyền cho bên mua đại diện bên bán được toàn quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền giải quyết việc đền bù giải toả và nhận tiền đền bù.

Do đó, ông **Trần Trọng H**, bà **Trần Thị Hồng T1** và bà **Trần Thị Hồng H1** đề nghị tuyên bố Thỏa thuận đặt cọc ngày 28/10/2020 giữa ông **Trần Phong S** và bà **Võ Thị X** vô hiệu.

3.2. Ông **Hoàng Văn N** trình bày:

Ngày 28/10/2020, ông **Trần Phong S** và bà **Võ Thị X** có ký Thỏa thuận đặt cọc nhằm bảo đảm cho việc trao quyền đền bù và Hợp đồng uỷ quyền công chứng phần đất diện tích 2.722,6m² thuộc các thửa đất số 147, 151, 152, TĐĐ số 32, tọa lạc tại **xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh**. Theo đó, bà **X** uỷ quyền cho ông **S** được quyền thay mặt và đại diện cho bà **X** thực hiện các thủ tục bao gồm ký kết các giấy tờ, nhận tiền bồi thường liên quan đến việc bồi thường giải phóng mặt bằng đối với phần đất nói trên. Ông **S** có nghĩa vụ đền bù giá trị phần đất trên cho bà **X** là 13.613.000.000 đồng.

Tổng cộng, ông **S** đã đặt cọc cho bà **X** số tiền 1.000.000.000 đồng, trong đó: Ngày 28/10/2020, ông **S** đặt cọc cho bà **X** số tiền 500.000.000 đồng; ngày 31/10/2020 ông **N** đặt cọc cho bà **X** số tiền 500.000.000 đồng. Ông **N** xác định số tiền 500.000.000 đồng ông đặt cọc cho bà **X** ngày 31/10/2020 và 500.000.000 đồng ông **S** đặt cọc cho bà **X** ngày 28/10/2020 đều là tiền của cá nhân ông **S**, không liên quan gì tới ông **N**, cũng không phải tiền của công ty nào hết. Số tiền

này là do ông S nhờ ông chuyển khoản dùm cho bà X. Đây là tiền của ông S, không phải tiền của ông.

Ông không có yêu cầu gì đối với số tiền 1.000.000.000 đồng, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

3.3. Bà Trần Thị Cẩm G trình bày:

Bà là vợ của ông Trần Phong S. Bà xác định số tiền 1.000.000.000 đồng ông S đặt cọc cho bà X theo Thỏa thuận đặt cọc ngày 28/10/2020 là tiền riêng của ông S, không phải tài sản chung của vợ chồng, cũng không phải tiền của công ty nào hết. Do đó, bà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S.

4. Bản án sơ thẩm số 979/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Toà án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

“1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Phong S về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với bà Võ Thị X.

Chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc ngày 28/10/2020 giữa ông Trần Phong S và bà Võ Thị X.

Buộc bà Võ Thị X có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Phong S số tiền cọc đã nhận là 1.000.000.000 đồng, bồi thường tiền cọc 3.000.000.000 đồng và tiền lãi 964.000.000 đồng, tổng cộng là 4.964.000.000 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Hồng T1, ông Trần Trọng H, bà Trần Thị Hồng H1 về việc hủy Thỏa thuận đặt cọc ngày 28/10/2020 giữa ông Trần Phong S và bà Võ Thị X”.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thực hiện thanh toán, án phí, quyền kháng cáo.

5. Ngày 12/10/2022, bà Võ Thị X, ông Trần Trọng H, bà Trần Thị Hồng T1, bà Trần Thị Hồng H1 kháng cáo, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng xác định hợp đồng đặt cọc vô hiệu, bà X chỉ phải trả lại số tiền 1.000.000.00 đồng.

6. Tại phiên toà phúc thẩm ngày 09/5/2023, nguyên đơn và bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử cho thời gian 01 tháng để hai bên thương lượng thoả thuận nên Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên toà.

- Nguyên đơn cho biết trong thời gian qua nguyên đơn rất thiện chí muốn hai bên hoà giải nhưng bị đơn không hợp tác nên nay nguyên đơn giữ yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bị đơn đề nghị sửa án sơ thẩm, tuyên bố giao dịch giữa bà **X** và ông **S** vô hiệu, bị đơn trả lại cho nguyên đơn 1.000.000.000 đồng và hỗ trợ thêm 300.000.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Trần Trọng H**, bà **Trần Thị Hồng T1**, bà **Trần Thị Hồng H1**: có ý kiến giống bị đơn, đề nghị tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa bà **X** và ông **S** vô hiệu.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về hình thức: đơn kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định. Quá trình tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án đã được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Phần đất tranh chấp diện tích 2.722,6m² thuộc các thửa đất số 147, 151, 152, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại **xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh** có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng của bà **X** và chồng là ông **Trần Văn H3**. Ông **H3** chết nên các con của ông gồm ông **Trần Trọng H**, bà **Trần Thị Hồng T1**, bà **Trần Thị Hồng H1**, ông **Võ Trọng H2** là người thừa kế nhưng hợp đồng đặt cọc không có ý kiến của những đồng sở hữu trên. Do đó, chấp nhận yêu cầu kháng cáo, tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa ông **S** và bà **X** vô hiệu. Buộc bà **X** trả lại cho ông **S** số tiền đã nhận là 1.000.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

1. Về thủ tục tố tụng: đơn kháng cáo của bà **Võ Thị X**, ông **Trần Trọng H**, bà **Trần Thị Hồng T1**, bà **Trần Thị Hồng H1** nộp trong thời hạn, đương sự nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn, phù hợp quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, bản án sơ thẩm số 979/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

2. Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bị đơn và các ông bà **Trần Trọng H**, **Trần Thị Hồng T1**, **Trần Thị Hồng H1** đều cho rằng số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng còn số tiền thanh toán 500.000.000 đồng đợt 2 là do bà **X** cần tiền yêu cầu chuyển thêm để sử dụng cá nhân, không phải tiền cọc. Xét thấy, trong hợp đồng thỏa thuận đặt cọc có ghi đặt cọc đợt 1 là 500.000.000 đồng và hai ngày sau nhận thêm số tiền đợt 2 là

500.000.000 đồng. Trong hợp đồng đặt cọc chờ ra công chứng chưa có phương thức thanh toán, không có điều khoản xác định số tiền đợt hai là khoản tiền thanh toán cho giá trị bồi thường. Số tiền 1.000.000.000 đồng được chuyển khoản vào tài khoản của bà **Trần Thị Hồng T1** theo yêu cầu của bị đơn như sau:

+ Ngày 29/10/2020 đã chuyển 500.000.000 đồng thành 02 đợt: 300.000.000 đồng có nội dung “Chuyển tiền cọc 2722m² hồ sơ **Võ Thị X** lần 1”; 200.000.000 đồng có nội dung “Chuyển tiền cọc 2722m² hồ sơ **Võ Thị X** lần 2”.

+ Ngày 31/10/2020 đã chuyển 500.000.000 đồng cũng 02 đợt: 300.000.000 đồng có nội dung “Chuyển tiền cọc 2722m² hồ sơ **Võ Thị X** lần 3”; 200.000.000 đồng có nội dung “Chuyển tiền cọc 2722m² hồ sơ **Võ Thị X** lần 4”.

Bị đơn nhận tiền và không phản đối về nội dung chuyển tiền nên có cơ sở xác định có thoả thuận và số tiền bị đơn đã nhận 1.000.000.000 đồng là tiền cọc.

- Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng do bà **X** không am hiểu pháp luật nên đã ký hợp đồng đặt cọc trao quyền cho ông **S** trong khi phần diện tích đất 2722m² thuộc các thửa đất số 147, 151, 152, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại **xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh** có phần thuộc quyền sử dụng của các đồng thừa kế của chồng bà **X** là ông **Trần Văn H3** và hợp đồng đặt cọc không công chứng nên hợp đồng vô hiệu.

Xét thấy, việc thoả thuận đặt cọc này không phải là hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà là việc đặt cọc để trao quyền thực hiện một hành vi nhất định. Theo đó, các bên sẽ tiến hành ra Công chứng ký hợp đồng uỷ quyền để một bên được thực hiện hành vi tiến hành thủ tục khai nhận di sản thừa kế và ký kết giấy tờ, nhận tiền bồi thường liên quan đến việc bồi thường giải phóng mặt bằng đối với phần đất diện tích 2.722,6m² và cam kết khoản tiền phải trả cho giá trị bồi thường. Bà **X** là chủ sở hữu có quyền đối với phần lớn tài sản này nên việc thoả thuận uỷ quyền thực hiện hành vi nhất định này không ảnh hưởng đến quyền lợi của các đồng thừa kế khác. Mặt khác, trong quá trình thoả thuận giữa ông **S** và bà **X**, người con lớn của bà **X** là bà **T1** biết rõ sự việc, tham gia thoả thuận và ký vào giấy nhận cọc, số tiền đặt cọc cũng được chuyển vào tài khoản của bà **T1**; nội dung bổ sung hợp đồng “....*bên bán chỉ cung cấp CMND, hộ khẩu, giấy khai sinh để làm hồ sơ thừa kế cho bên mua, đồng thời đầy đủ các thành viên trong gia đình bà **Võ Thị X** sẽ đứng ra ký giấy tờ hỗ trợ cho bên công ty ông **S***” cũng được bà **T1** ký xác nhận nên việc cho rằng do bà **X** không hiểu pháp luật, các đồng thừa kế không biết sự việc thoả thuận đặt cọc của ông **S** và bà **X** là không có cơ sở chấp nhận.

Căn cứ thoả thuận hợp đồng đặt cọc và bồi thường tiền cọc giữa các bên là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật nhằm đảm bảo chữ tín trong giao

kết hợp đồng nên cấp sơ thẩm đã xem xét toàn bộ chứng cứ, căn cứ vào nội dung thoả thuận giữa các bên và có quyết định phù hợp pháp luật. Không có quy định của pháp luật hợp đồng đặt cọc phải công chứng, chứng thực.

Người kháng cáo không có chứng cứ mới để làm thay đổi bản chất vụ án nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc nhưng lại công nhận thoả thuận lãi suất chậm thanh toán theo hợp đồng là không đúng nên điều chỉnh phần này trong quyết định.

3. Về án phí: Giữ nguyên án phí sơ thẩm. Người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Về hình thức: Chấp nhận đơn kháng cáo của bà **Võ Thị X**, ông **Trần Trọng H**, bà **Trần Thị Hồng T1**, bà **Trần Thị Hồng H1**.

2. Về nội dung: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà **Võ Thị X**, ông **Trần Trọng H**, bà **Trần Thị Hồng T1**, bà **Trần Thị Hồng H1**. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 979/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Trần Phong S** về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với bà **Võ Thị X**.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà **Trần Thị Hồng T1**, ông **Trần Trọng H**, bà **Trần Thị Hồng H1** về việc tuyên bố Thỏa thuận đặt cọc ngày 28/10/2020 giữa ông **Trần Phong S** và bà **Võ Thị X** vô hiệu.

3. Tuyên bố chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc ngày 28/10/2020 giữa ông **Trần Phong S** và bà **Võ Thị X**.

Buộc bà **Võ Thị X** có nghĩa vụ hoàn trả cho ông **Trần Phong S** số tiền cọc đã nhận là 1.000.000.000 đồng; bồi thường tiền cọc 3.000.000.000 đồng và

964.000.000 đồng tiền lãi chậm trả, tổng cộng là 4.964.000.000 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bà **Võ Thị X** chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho ông **Trần Phong S** thì bà **Võ Thị X** phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự là 20%/năm trên số tiền phải hoàn trả; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự là 10%/năm.

4. Án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn án phí cho bà **Võ Thị X**.

- Bà **Trần Thị Hồng T1**, ông **Trần Trọng H**, bà **Trần Thị Hồng H1** mỗi người phải chịu 300.000 đồng và được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0040040; AA/2021/0040038 và AA/2021/0040039 ngày 23/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh. Đương sự đã nộp đủ án phí sơ thẩm.

- Hoàn trả cho ông **Trần Phong S** tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.150.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0075002 ngày 28/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Miễn án phí cho bà **Võ Thị X**.

- Bà **Trần Thị Hồng T1**, ông **Trần Trọng H**, bà **Trần Thị Hồng H1** mỗi người phải chịu 300.000 đồng và được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2022/0015173; AA/2022/0015176 và AA/2022/0015174 ngày 31/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh. Đương sự đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

5. Quyền và nghĩa vụ của đương sự được thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngay sau khi tuyên án.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được áp dụng 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 huyện Hóc Môn;
- Chi cục THADS huyện Hóc Môn;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Châu Thị Điệp