

Bản án số: 454/2024/DS-PT  
Ngày: 21/5/2024  
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 Nguyễn Ngọc Tài

Các Thẩm phán: Ông Bùi Hữu Nhân

Bà Lê Thị Hoàng Hoa

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Tâm Thảo - 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:** Ông Bạch Ngọc Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 368/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 04 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2282/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà **Châu Thị Kim L**, sinh năm 1976. Địa chỉ: Tổ F, phường N, Thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi. Địa chỉ liên lạc: Số S, đường B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Người đại diện theo ủy quyền:** Bà **Hoàng Thị D**, sinh năm 1990. Địa chỉ: Thôn Y, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa. Địa chỉ liên lạc: Số D, đường X, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền ngày 22/10/2022)

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:** Luật sư ông **Huỳnh Tấn C** – Văn phòng Luật sư P thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên lạc: Số C, đường S, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Bị đơn:** Ông **Lê Văn B**, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số A, đường X, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà **Lê Thị L1**, sinh năm 1970. Địa chỉ: Số B, ấp D, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông **Nguyễn H**, sinh năm 1973. Địa chỉ: Số I, đường T, tổ F, phường N, Thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Bà **Tổng Thị Mỹ D1**, sinh năm 1977. Địa chỉ: Số A, đường X, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo: ông **Lê Văn B**, là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 25/10/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Châu Thị Kim L do bà Hoàng Thị D đại diện trình bày:*

Qua giới thiệu của Công ty trách nhiệm hữu hạn N, ngày 25/10/2020 bà Kim L có thỏa thuận với ông B về việc: Bà Kim L đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất số 40, tờ bản đồ 144 tọa lạc tại số A, đường X, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh do vợ chồng ông B bà D1 đứng tên sở hữu, sử dụng với diện tích 4m x 8m, tổng diện tích sử dụng là 96m<sup>2</sup> (33.3 + diện tích sàn x 3), giá trị chuyển nhượng 3.700.000.000 đồng. Thời điểm thỏa thuận mua bán thì căn nhà đang được thế chấp cho Ngân hàng nên ông B yêu cầu bà Kim L đặt cọc đủ số tiền còn nợ Ngân hàng để ông B trả hết nợ Ngân hàng rồi lấy sổ về, hai bên ký công chứng. Do đó, ngay sau khi ký Giấy nhận cọc ngày 25/10/2020, bà Kim L đưa trực tiếp cho ông B số tiền 1.000.000.000 đồng, hẹn ngày 28/10/2020 đưa tiếp 1.000.000.000 đồng. Khi nào ông B hoàn công xong thì thông báo cho bà biết để bà thanh toán hết số tiền còn lại và hai bên ký hợp đồng mua bán tại phòng công chứng. Tuy nhiên, đến ngày 28/10/2020, bà Kim L chưa chuẩn bị đủ tiền nên có hẹn đến ngày 04/11/2020 sẽ thanh toán đợt 2 và ông B đồng ý. Ngày 04/11/2020, bà Kim L chuyển khoản cho bà Lê Thị L1 (là chị ruột ông B cũng là người môi giới) số tiền 600.000.000 đồng để bà L1 đưa cho ông B. Như vậy, tổng số tiền bà Kim L đã thanh toán cho ông B là 1.600.000.000 đồng. Sau đó, bà Kim L không nhận được thông báo về việc đã hoàn công nhà nên tháng 02/2021 bà Kim L gặp ông B để thanh toán hết số tiền còn lại thì ông B tăng giá bán thành 4.000.000.000 đồng nên bà không đồng ý. Nay bà Kim L khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc buộc ông B bà D1 trả lại số tiền đã đặt cọc là 1.600.000.000 đồng và phạt cọc là 1.600.000.000 đồng, tổng cộng là 3.200.000.000 đồng. Yêu cầu thanh toán một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Bà chỉ yêu cầu ông B bà D1 trả lại số tiền cọc đã nhận là 1.600.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc. Yêu cầu thanh toán một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, Luật sư Huỳnh Tấn C trình bày:*

Căn cứ Giấy nhận cọc ngày 25/10/2020 thì vợ chồng ông B có thỏa thuận bán căn nhà số A, đường X, phường T, quận T cho bà L với giá 3.700.000.000 đồng, bà L đã thanh toán 1.600.000.000 đồng. Tuy nhiên ông B chưa thực hiện thủ tục hoàn công theo quy định nên các bên không thể thực hiện giao dịch mua bán nhưng ông B vẫn thỏa thuận mua bán với bà L, như vậy là không phù hợp quy định

pháp luật. Trong trường hợp sau khi xem xét, Hội đồng xét xử tuyên thỏa thuận mua bán nhà giữa các bên là vô hiệu thì bà Kim L chỉ yêu cầu ông B bà D1 trả lại số tiền đã nhận là 1.600.000.000 đồng, không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu cũng như không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

*Bị đơn ông Lê Văn B trình bày:*

Căn nhà số A, đường X, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông và vợ là bà Tống Thị Mỹ D1. Căn nhà trên ông đang thế chấp để vay tiền Ngân hàng. Ông muốn bán căn nhà trên nên có nhờ Công ty trách nhiệm hữu hạn N do ông Nguyễn Út T – là anh rể, làm giám đốc giới thiệu bán dùm. Ông T đã giới thiệu bà Kim L đến xem nhà nhiều lần, ông có đưa bản photo giấy tờ căn nhà cho bà Kim L xem. Ngày 25/10/2020, bà Kim L đồng ý đặt cọc mua nhà, hai bên có làm Giấy nhận cọc có nội dung như bà Kim L trình bày. Khi thỏa thuận mua bán thì ông bán nhà theo hiện trạng với diện tích là 96 m<sup>2</sup>. Sau khi ký Giấy nhận cọc, bà Kim L có đặt cọc 1.000.000.000 đồng. Ông cũng đã trả phí môi giới cho bà Lê Thị L1 - chị gái ông và là đại diện công ty trách nhiệm hữu hạn N1 số tiền 40.000.000 đồng. Sau đó, bà Kim L có hẹn ngày 28/10/2020 thanh toán tiếp số tiền 1.000.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán hết trong thời hạn 03 tháng và hai bên ký hợp đồng mua bán công chứng. Tuy nhiên đến ngày 04/11/2020 (trễ 10 ngày) thì bà Kim L mới chuyển khoản số tiền 600.000.000 đồng cho bà Lê Thị L1 và bà L1 có đưa cho ông. Ông lấy tiền đặt cọc, trả cho Ngân hàng và lấy giấy tờ về chờ đi công chứng mua bán. Khi mua nhà, bà Kim L có nhờ ông làm thủ tục hoàn công và bà Kim L sẽ chịu toàn bộ chi phí, do đó, ông đã nộp hồ sơ hoàn công căn nhà trên. Đến 01 năm sau, bà Kim L đến nhà, đòi giao số tiền còn lại nhưng ông không đồng ý bán giá cũ mà bán giá hiện tại là 04 tỷ đồng. Lúc đó, bà Kim L không đồng ý, đến 03 tháng sau thì bà Kim L đồng ý mua giá mới là 04 tỷ đồng, nên ông rút hồ sơ hoàn công đang nộp ở Ủy ban nhân dân quận T về để hai bên ra công chứng mua bán, nhưng sau khi rút hồ sơ về thì không liên lạc được với bà L. Đến 01 năm sau nữa thì bà Kim L có đến nhà ông để xin lại 1.000.000.000 đồng tiền cọc (đồng ý mất 600.000.000 đồng), lúc đó ông đồng ý và có đưa cho bà Kim L số tiền 300.000.000 đồng, số tiền còn lại 700.000.000 đồng khi nào bán nhà sẽ đưa thì bà Kim L không đồng ý nên hai bên phát sinh tranh chấp. Nay bà Kim L khởi kiện thì ông có ý kiến: Ông đồng ý trả lại cho bà Kim L số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng, nhưng khi nào ông bán được nhà thì ông sẽ đưa số tiền trên.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L1 trình bày:* Bà là chị ruột của ông B và là vợ của ông Nguyễn Út T. Ông T là giám đốc của Công ty trách nhiệm hữu hạn N. Ông B cần tiền trả nợ Ngân hàng nên có nhờ vợ chồng bà môi giới tìm người mua căn nhà số A, đường X, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh do vợ chồng ông B bà D1 đứng tên sở hữu, sử dụng. Bà có giới thiệu bà Kim L đến gặp ông B để xem nhà, bà Kim L đồng ý mua căn nhà của ông B với giá là 3.700.000.000 đồng. Ngày 25/10/2020, bà Kim L và ông B ký Giấy nhận cọc có nội dung như bà Kim L trình bày. Khi ký giấy nhận cọc, bà Kim L có đặt cọc cho ông B số tiền 1.000.000.000 đồng, hẹn 01 tuần sau (ngày 28/10/2020) thì thanh toán tiếp 1.000.000.000 đồng nhưng đến hẹn thì bà Kim L chưa xoay tiền kịp nên

có hạn đến ngày 04/11/2020 sẽ thanh toán. Ngày 04/11/2020, bà Kim L có chuyển khoản cho bà số tiền 600.000.000 đồng và nhờ bà đưa dùm cho ông B. Bà đã đưa số tiền 600.000.000 đồng cho ông B. Sau khi nhận cọc, ông B có trả chi phí môi giới cho bà 40.000.000 đồng. Sau đó, bà và ông B có đến trả tiền cho Ngân hàng để lấy giấy tờ về, chờ ngày đi công chứng. Khi mua nhà thì nhà chưa hoàn công nên bà Kim L có nhờ ông B làm thủ tục hoàn công. Đến ngày 25/02/2021, bà Kim L vô gặp ông B để trả hết số tiền mua nhà và hai bên đi công chứng thì ông B không đồng ý bán giá cũ mà đòi bán giá 04 tỷ đồng nên hai bên phát sinh mâu thuẫn đến nay.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Tống Thị Mỹ D1 trình bày:* Bà là vợ của ông B. Căn nhà số A, đường X, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của bà và ông B. Bà D1 có biết và đồng ý việc ông B thỏa thuận chuyển nhượng căn nhà số A, đường X, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Châu Thị Kim L với giá là 3.700.000.000 đồng. Trước yêu cầu khởi kiện của bà Kim L thì bà đồng ý với ý kiến của ông B.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn H trình bày:* Ông là chồng của bà Châu Thị Kim L. Ông biết việc bà Kim L thỏa thuận mua nhà của vợ chồng ông B nhưng do thời điểm đó ông đang ở Quảng Ngãi nên để một mình bà Kim L thực hiện các giao dịch mua bán với ông B. Số tiền mua nhà là tiền chung của ông và bà Kim L. Nay bà Kim L khởi kiện thì ông cùng thống nhất ý kiến với bà Kim L.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 25/01/2024 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 118 Luật Nhà Ở; Khoản 2 Điều 26 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;

#### **Tuyên xử:**

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Châu Thị Kim L.

Buộc ông Lê Văn B và bà Tống Thị Mỹ D1 có trách nhiệm thanh toán cho bà Châu Thị Kim L, ông Nguyễn H số tiền đặt cọc đã nhận là 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng).

Thời hạn thanh toán: Một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2/ Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Châu Thị Kim L buộc ông Lê Văn B, bà Tống Thị Mỹ D1 bồi thường một khoản bằng số tiền cọc đã nhận là 1.600.000.000 đồng.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn B, bà Tống Thị Mỹ D1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng). Hoàn trả cho bà Châu Thị Kim L số tiền tạm ứng án phí 56.400.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0036582 ngày 07/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quy định về thi hành án cho các bên đương sự.

Ngày 05/02/2024, bị đơn ông Lê Văn B nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

*Người kháng cáo, bị đơn ông Lê Văn B trình bày:* Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do là ông không đồng ý với quyết định của Cấp sơ thẩm bởi quyết định bản án của Cấp sơ thẩm làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Cấp sơ thẩm không đưa lời khai cũng như không công nhận lời khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vào nội dung vụ án cụ thể là của bà Lê Thị L1. Chỉ căn cứ vào một bên lời khai của nguyên đơn là bà Châu Thị Kim L làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Vụ việc xảy ra do lỗi của bà Kim L do bà chậm trễ việc hẹn ngày 04/11/2020 về cọc tiền và có nhờ ông đi hoàn công cho ngôi nhà này cho nên giao dịch không thể đúng hẹn. Về phần lỗi thì bà Kim L đã cố tình né tránh ông, cố tình kéo dài thời gian mua bán ngôi nhà này, khi hẹn ngày ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng mua bán thì ông có liên lạc với bà Kim L nhưng không được, mãi đến 01 năm sau thì bà L mới kiếm ông để xin lại số tiền cọc. Hiện tại số tiền mà bà Kim L cọc cho ông, ông đã dùng số tiền này vào việc hoàn công nhà và trả tiền Ngân hàng. Tiền không còn để hoàn trả một lần nên ông sẽ thanh toán sau khi bán được ngôi nhà trên. Khi thỏa thuận thì ông đã nói rõ là bán nhà theo hiện trạng căn nhà cấp 4 trên giấy tờ khi đó có Công ty N làm chứng. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật, sửa án sơ thẩm về số tiền này.

*Nguyên đơn bà Châu Thị Kim L có bà Hoàng Thị D đại diện theo ủy quyền trình bày:* Kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn nằm trong hạn luật định nên được chấp nhận hợp lệ. Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán; Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: sau khi phân tích những tình tiết có liên quan đến vụ án, trên cơ sở Bộ luật Dân sự, xét thấy cấp sơ thẩm giải quyết vụ án phù hợp với quy định của pháp luật, kháng cáo của bị đơn không có căn cứ, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của bị đơn nằm trong hạn luật định phù hợp khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

[1.2] Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa nguyên đơn bà Châu Thị Kim L và bị đơn ông Lê Văn B là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là đúng với quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[1.3] Cấp sơ thẩm căn cứ việc bị đơn ông Lê Văn B hiện cư ngụ tại quận T để xác định Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ án là đúng với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.4] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: nguyên đơn chỉ yêu cầu ông B bà D1 trả lại số tiền cọc đã nhận là 1.600.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc. Cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện được rút của bà Châu Thị Kim L buộc ông Lê Văn B, bà Tống Thị Mỹ D1 bồi thường một khoản bằng số tiền cọc đã nhận là 1.600.000.000 đồng là đúng quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[1.5] Do nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và Cấp sơ thẩm đã đình chỉ đối với phần yêu cầu được rút đó nên tại phần Quyết định của bản án sơ thẩm, Cấp sơ thẩm ghi “1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Châu Thị Kim L.” là chưa chính xác, cần điều chỉnh lại là “1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Châu Thị Kim L.”

Việc điều chỉnh lại cho chính xác này không làm thay đổi nội dung đã được Cấp sơ thẩm tuyên xử tại phần quyết định của bản án sơ thẩm, không phải là sửa bản án sơ thẩm theo quy định tại Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về quan hệ tranh chấp: căn cứ Giấy nhận cọc ngày 25/10/2020 giữa bên nhận cọc là ông Lê Văn B, bên đặt cọc là bà Châu Thị Kim L thì Ông B đồng ý chuyển nhượng cho bà L thửa đất số 40, tờ bản đồ 144 tọa lạc tại số A, đường X, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 4m x 8m, tổng diện tích 96m<sup>2</sup> (33.3 + diện tích sân x 3) với giá chuyển nhượng là 3.700.000.000 đồng, đã nhận cọc đợt 1 là 1.000.000.000 đồng, số tiền còn lại 2.700.000.000 đồng đợt hai đưa thêm 1.000.000.000 đồng nữa vào ngày 28/10/2020. “*Vậy đến ngày ..... mà ông bà ..... Không chồng đủ số tiền (vàng) còn lại thì Ông (Bà) sẽ phải chịu mất số*

*tiền đặt cọc trên. Ngược lại, nếu Bên A thay đổi ý kiến về việc chuyển nhượng đất thì Bên A phải đền bù cho Ông (Bà) gấp đôi số tiền (vàng) đã nhận cọc".* Giấy nhận cọc này là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự theo quy định tại Điều 385 Bộ luật Dân sự 2015 nên cần xác định đây là hợp đồng đặt cọc.

[2.2] Cấp sơ thẩm căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 xác định thỏa thuận đặt cọc của các bên là để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 40, tờ bản đồ 144 tọa lạc tại số A, đường X, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 4m x 8m, tổng diện tích 96m<sup>2</sup> (33.3 + diện tích sàn x 3).

Theo tài liệu chứng cứ các bên đương sự cung cấp, xác định nhà đất này có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM589971, số vào sổ cấp GCN: CS 05363 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/12/2018 cấp cho ông Lê Văn B, bà Tống Thị Mỹ D1. Theo Giấy chứng nhận này thì nhà đất được chuyển nhượng có diện tích khuôn viên là 33,3 m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng là 33,3 m<sup>2</sup>, diện tích sử dụng 52,7m<sup>2</sup>.

Như vậy, đối tượng được các bên đặt cọc để thực hiện chuyển nhượng mua bán nhà đất có sự khác nhau về diện tích nhà đất trên thực tế và diện tích nhà đất trên giấy tờ pháp lý.

[2.3] Do các bên thỏa thuận việc đặt cọc theo mẫu Giấy nhận cọc in sẵn, nên một số nội dung thỏa thuận khác có liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng nhà đất không được các bên ghi nhận trên Giấy đặt cọc đã ký kết. Cụ thể là:

- Việc thực hiện thủ tục hoàn công nhà (tại thời điểm đặt cọc, căn nhà đã được ông B xây dựng mới theo Giấy phép xây dựng số 501/GPXD ngày 25/3/2019 nhưng chưa hoàn công, cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất), chi phí và thời gian thực hiện thủ tục này được các bên thỏa thuận như thế nào không được ghi nhận.

- Thời gian thực hiện ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Cơ quan công chứng cũng không được thỏa thuận.

[2.4] Căn cứ tài liệu chứng cứ do Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố - Chi nhánh quận T theo yêu cầu của Tòa án nhân dân quận T tại Công văn số 540/2023/TA.QTP ngày 06/7/2023 là Văn bản số 2047/CNTP-ĐK&CGCN ngày 01/02/2021 về việc giải quyết hồ sơ hoàn công cập nhật Giấy chứng nhận của ông Lê Văn B, MSHS 1234/XNTĐ/21 thể hiện: *"Trường hợp này do nhà xây dựng sai nội dung giấy phép xây dựng nên CNTP chưa có cơ sở hoàn công cập nhật Giấy chứng nhận căn nhà trên theo đề nghị của ông (bà). Đề nghị ông (bà): Liên hệ Thanh tra Sở Xây dựng - Đội Thanh tra địa bàn quận T (số O, đường L, phường T, quận T) để xử lý việc nhà xây dựng sai nội dung GPXD hoặc tự khắc phục phần xây dựng sai phép. Sau đó, đề nghị ông bà liên hệ UBND phường T xác nhận đã*

khắc phục phần xây dựng sai nội dung GPXD trước khi nộp lại hồ sơ”. Tài liệu này thể hiện, sau khi nhận cọc thì ông B đã có đi liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục hoàn công nhưng không được chấp nhận.

[2.5] Căn cứ quy định tại khoản 1, điểm d khoản 4 Điều 95 Luật đất đai 2013 về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

*“1. Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu.*

*4. Đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký mà có thay đổi sau đây:*

*... d) Có thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký;”*

Do ông Lê Văn B đã xây dựng mới, thay đổi hiện trạng nhà so với nội dung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM589971, số vào sổ cấp GCN: CS 05363 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/12/2018 nên ông B có nghĩa vụ bắt buộc phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động về đất đai trước khi chuyển nhượng tài sản là nhà đất cho người khác. Đến thời điểm xét xử sơ thẩm, ông B vẫn chưa thực hiện xong việc cập nhật biến động về nhà đất đối với đối tượng chuyển nhượng nên không thể thực hiện nghĩa vụ của mình. Hai bên không thể thực hiện được thủ tục ký kết Hợp đồng chuyển nhượng về nhà đất tại cơ quan công chứng có thẩm quyền.

[2.6] Hội đồng xét xử thấy rằng: trong trường hợp này cần căn cứ quy định tại Điều 407 Bộ luật Dân sự 2015 về hợp đồng vô hiệu, Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015 về **Hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được** để xác định hợp đồng đặt cọc giữa bà Châu Thị Kim L và ông Lê Văn B là vô hiệu.

[2.7] Cấp sơ thẩm nhận định: “ông B đã chuyển nhượng phần diện tích 43.3 m<sup>2</sup> chưa được nhà nước công nhận quyền sở hữu cho bà Kim L là vi phạm Điều 118 Luật Nhà ở”; “ông B đã bán căn nhà không đúng hiện trạng, giao dịch chuyển nhượng này sẽ không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận khi làm thủ tục sang tên theo quy định pháp luật” và căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 118 Luật Nhà ở 2014 thì việc đặt cọc giữa ông B và bà Kim L là vô hiệu là chưa chính xác về căn cứ pháp lý khi giải quyết vụ án.

[2.8] Về số tiền đã thanh toán giữa hai bên, theo xác nhận của cả hai bên đương sự thì ngày 25/10/2020 bà Kim L thanh toán cho ông B số tiền 1.000.000.000 đồng, ngày 04/11/2020 bà Kim L mới thanh toán tiếp số tiền 600.000.000 đồng, tổng cộng là 1.600.000.000 đồng.

Căn cứ quy định tại khoản 1, 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: *“1. Giao dịch dân sự vô hiệu 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; 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”*. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu

cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Kim L yêu cầu ông B bà D1 trả lại số tiền cọc đã nhận là 1.600.000.000 đồng là đúng với quy định nêu trên. Tuy nhiên việc Cấp sơ thẩm nhận định “Xét bà Kim L không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu cũng như bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết” là không chính xác bởi chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả lại số tiền cọc đã nhận là 1.600.000.000 đồng chính là giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2.9] Do số tiền 1.600.000.000 đồng bà Châu Thị Kim L sử dụng để đặt cọc là tài sản chung của vợ chồng bà Châu Thị Kim L và ông Nguyễn H. Ông Lê Văn B nhận cọc số tiền này để hai vợ chồng ông B thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng nhà đất thuộc tài sản chung của vợ chồng ông Lê Văn B, bà Tống Thị Mỹ D1 tại thửa đất số 40, tờ bản đồ 144 tọa lạc tại số A, đường X, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo thỏa thuận, bà D1 biết và đồng ý việc mua bán nhà với bà Kim L, xác nhận có nhận tiền. Do đó Cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Lê Văn B và bà Tống Thị Mỹ D1 cùng có trách nhiệm thanh toán cho bà Châu Thị Kim L, ông Nguyễn H số tiền đặt cọc đã nhận là 1.600.000.000 đồng là đúng quy định.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Cấp sơ thẩm căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội xác định ông B bà D1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán là 1.600.000.000 đồng, tương ứng với số tiền án phí là 60.000.000 đồng là đúng quy định.

- Cấp sơ thẩm xác định hoàn trả cho bà Kim L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là đúng quy định.

[4] Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo ông Lê Văn B phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo quy định pháp luật tại điểm đ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp kháng cáo của bị đơn, ông Lê Văn B, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 25/01/2024 của Tòa án nhân dân quận T.

Căn cứ vào: khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, Điều 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 407, Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 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;

**Tuyên xử:**

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Châu Thị Kim L.

Buộc ông Lê Văn B và bà Tống Thị Mỹ D1 có trách nhiệm thanh toán cho bà Châu Thị Kim L, ông Nguyễn H số tiền đặt cọc đã nhận là 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng).

Thời hạn thanh toán: Một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền phải trả, 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 tương ứng với thời gian chậm thi hành theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2/ Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Châu Thị Kim L buộc ông Lê Văn B, bà Tống Thị Mỹ D1 bồi thường một khoản tiền bằng số tiền cọc đã nhận là 1.600.000.000 đồng.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Văn B, bà Tống Thị Mỹ D1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng).

- Hoàn trả cho bà Châu Thị Kim L số tiền tạm ứng án phí 56.400.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0036582 ngày 07/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Án phí dân sự phúc thẩm: ông Lê Văn B phải chịu án phí là 300.000 đồng, được cản trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2023/000 ngày /02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T. Ông Lê Văn B đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

5/ Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật 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;
- Viện kiểm sát nhân dân TP . HCM;
- Tòa án nhân dân quận T;
- Cục Thi hành dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận T;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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

**Nguyễn Ngọc Tài**