

**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: 210/2025/DS-PT
Ngày: 14/3/2025
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 Tiến Dũng

Các Thẩm phán: Bà Châu Kim Anh
Bà Lê Thị Quỳnh Anh

- Thư ký phiên tòa:

Ông Chu Minh Sang
Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên
tòa:**

Bà Đỗ Thị Thu Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 3 năm 2025, tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1141/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 2329/2024/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 654/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1981, có mặt.

Địa chỉ: A Quốc lộ A, khu phố B, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Hoàng Đan P, sinh năm 1997, có mặt.

Địa chỉ: 2 ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị T, sinh năm 1981, có mặt.
Địa chỉ: B Quốc lộ A, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
Địa chỉ liên lạc: 204/9 Quốc lộ A, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
3.1. Ông Đinh Nhật L, sinh năm 1991, có mặt.
Địa chỉ: A T, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.
3.2. Ông Nguyễn Minh Q, sinh năm 1977.
Địa chỉ: 2 Quốc lộ A, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền:
- Bà Lê Thị T, sinh năm 1981, có mặt;
- Bà Lê Thị D, sinh năm 1979, có mặt.
Cùng địa chỉ: 2 Quốc lộ A, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Thanh H là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện nộp ngày 29/02/2024 và lời trình bày của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Thanh H tại bản tự khai và các biên bản hòa giải:*

Do có nhu cầu mua nhà để ở, thấy thông tin mua bán nhà đăng trên mạng xã hội tiktok, bà Nguyễn Thị Thanh H đã liên hệ với chủ nhà là bà Lê Thị T để xem căn nhà tại địa chỉ số D đường X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 22/01/2024 bà T liên hệ cho bà H đến xem nhà. Sau khi xem nhà, bà H rất thích căn nhà nên yêu cầu kiểm tra giấy tờ nhà rồi sẽ đặt cọc, hẹn ngày công chứng chuyển nhượng. Sau một lúc nói chuyện bà T bảo bà H yên tâm, bà sẽ bao việc sang tên, cam kết giấy tờ đầy đủ, hợp lệ và khuyên bà H đặt cọc ngay. Một phần vì thích căn nhà, một phần vì tin tưởng bà T hứa bao toàn bộ giấy tờ, đảm bảo sang tên nên bà H đã đặt cọc 50.000.000 đồng và kí hợp đồng đặt cọc với bà T. Ngày 23/01/2024 bà H chuyển tiếp cho bà T số tiền đặt cọc là 450.000.000 đồng như đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 22/01/2024. Tổng cộng bà H đã chuyển cho bà T số tiền là 500.000.000 đồng. Theo hợp đồng đặt cọc, chậm nhất ngày 23/02/2024, hai bên sẽ đến văn phòng C làm thủ tục chuyển nhượng.

Ngày 07/02/2024, bà H có đến xem nhà lần nữa và gặp chị ruột của bà T, bà T không có mặt lúc này. Chị ruột bà T đã dắt bà H đi xem nhà và cho biết một phần nhỏ diện tích căn nhà bị mất do tranh chấp với hàng xóm liền kề, bà T

đã thuê công ty đo vẽ xuống đo vẽ nhưng xảy ra cãi vã với hàng xóm nên để êm chuyện bà T đã bỏ luôn phần diện tích đó.

Nghe vậy nên bà H lo sợ căn nhà có vướng tranh chấp sẽ không thể sang tên được nên qua Tết có thông báo cho bà T xin bản vẽ hoàn công và bản vẽ hiện trạng căn nhà. Lúc này bà T vẫn nói có đầy đủ giấy tờ nhưng bà H chờ đến ngày thực hiện việc chuyển nhượng vẫn không thấy bà T gửi giấy tờ. Bà H tiếp tục yêu cầu thì bà T bảo là không có. Do đó, bà H yêu cầu được uỷ quyền để đi trích lục bản vẽ hoàn công. Ngày 20/02/2024 hai bên hẹn nhau ra Văn phòng Công chứng Bùi Văn Đ lấy giấy uỷ quyền. Nhận được giấy uỷ quyền, bà H đã nộp hồ sơ lên Văn phòng đăng ký đất đai quận B và được hẹn trả kết quả vào ngày 27/02/2024. Bà H thông báo cho bà T chờ đến ngày 27/02/2024, ngay sau khi lấy kết quả tại Văn phòng đăng ký đất đai quận B và để bà kiểm tra nhà một lần nữa rồi sẽ công chứng hồ sơ chuyển nhượng nhưng bà T không đồng ý. Từ khi làm giấy uỷ quyền, bà T liên tục nhắn tin yêu cầu bà H chuyển đủ tiền mua nhà dù chưa đến hết hạn hợp đồng đặt cọc.

Ngày 23/02/2024, bà T nhắn tin hẹn bà H đến văn phòng công chứng Bùi Văn Đ, hai bên có mặt tại Văn phòng C. Phía bà H nói chuyện lịch sự với bà T nhưng khi đề cập đến vấn đề bản vẽ và yêu cầu bà T cam kết nhà không bị thiếu diện tích thì bà T thay đổi thái độ, xỉ tay vào mặt phía bà H và ăn nói rất bất lịch sự, đòi kiện bà H ra Toà. Mọi mâu thuẫn xuất phát từ phía bà T khi được yêu cầu cung cấp giấy tờ liên quan đến mảnh đất và căn nhà thái độ dữ tợn của bà T khiến bà H nghi ngờ nhà và đất có vấn đề, không thể sang tên được.

Nhà và đất tại địa chỉ: 4 X, Phường B, quận B, TP H là tài sản chung vợ chồng của bà Lê Thị T và ông Nguyễn Minh Q. Do đó, bà yêu cầu Tòa án buộc bị đơn, bà Lê Thị T và ông Nguyễn Minh Q trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng từ Hợp đồng đặt cọc bất động sản ngày 22/01/2024 giữa bà và bà T về việc đặt cọc chuyển nhượng nhà và đất tại địa chỉ: 4 X, Phường B, quận B, TP H. Sau khi bị đơn trả lại tiền cọc thì bà đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc. Lý do yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc là: Bà T đã không cung cấp đầy đủ hồ sơ phục vụ cho việc chuyển nhượng tài sản nêu trên và có lời lẽ xúc phạm tôi nên bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và hợp đồng đặt cọc là sai do không có đủ vợ chồng nhận tiền cọc.

Bà đã được Tòa án giải thích về các quy định về hủy bỏ hợp đồng và tuyên bố hợp đồng vô hiệu và xác định không yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng hay tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Bà xác định yêu cầu khởi kiện là chỉ yêu

cầu bà T và chồng là ông Nguyễn Minh Q trả lại số tiền cọc là: 500.000.000 đồng.

* Bị đơn: Bà Lê Thị T trình bày: Căn nhà số D đường X, Phường B, quận B, TP H là tài sản chung vợ chồng của bà và ông Nguyễn Minh Q. Bà xác nhận có ký Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2024 với bà Nguyễn Thị Thanh H, xác nhận đã nhận đủ tiền cọc. Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Lý do: Đã được bà trình bày theo nội dung Bản tường trình sự việc ngày 16/4/2024 đã nộp cho Tòa án.

Ông Đinh Nhật L trình bày: Ông đã nhận chuyển nhượng nhà và đất tại địa chỉ: 4 X, Phường B, quận B, TP H từ ông Nguyễn Minh Q và bà Lê Thị T theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1255 ngày 23/4/2024 tại Văn phòng C, việc mua bán đã được hai bên thực hiện xong và ông đang thực hiện thủ tục đăng bộ, sang tên tại UBND quận B. Ông xác định không liên quan và không tranh chấp gì với nguyên đơn và bị đơn, do đó yêu cầu Tòa án không triệu tập với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và không có ý kiến gì về yêu cầu của các bên trong vụ án.

Ông Nguyễn Minh Q vắng mặt.

Tòa án đã tiến hành lấy lời khai của bà Lê Thị D: Bà D là chị ruột của bà T, ngày 07/02/2024 bà được bà T nhờ mở cửa nhà số D đường X cho bà H vào xem nhà, khi đó bà H cùng một người được giới thiệu là nhân viên công ty T2 nội thất đến xem, đo đạc nhà để làm thiết kế nội thất cho toàn bộ căn nhà. Bà chỉ đứng ở dưới lầu, bà H cùng người nhân viên đó đi khắp nhà để xem nhà khoảng 30 phút thì rời khỏi, sau đó bà khóa cửa đi về, bà không hề nói với bà H rằng nhà hàng xóm có tranh chấp và chính quyền địa phương có đến hòa giải như lời bà H trình bày.

Tòa án đã tiến hành phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự không hòa giải được. Bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Thanh H sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc bất động sản ngày 22/01/2024 là vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, do đó yêu cầu Tòa án buộc bà Lê Thị T trả lại tiền đặt cọc 500.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc bất động sản ngày 22/01/2024. Lý

do vô hiệu là vì căn nhà 451/24/6 đường X là tài sản chung vợ chồng của bà T và ông Q nhưng chỉ có một mình bà T ký Hợp đồng đặt cọc và nhận tiền là không đúng quy định. Bà H không yêu cầu ông Q liên đới trả tiền cọc. Bà không biết ông Giang Văn Hữu T1, người đang có mặt tại phiên tòa là ai, người ký tên làm chứng trên hợp đồng đặt cọc là người khác vì hình dáng và gương mặt của ông T1 có mặt tại phiên tòa không giống với ông T1 - người đã ký làm chứng trên hợp đồng.

Bị đơn: Bà Lê Thị T xác nhận có ký Hợp đồng đặt cọc bất động sản ngày 22/01/2024 và đã nhận đủ 500.000.000 đồng tiền cọc từ bà H, ngày 23/02/2024 bà và chồng là ông Q đã đến phòng công chứng Bùi Văn Đ chờ bà H đến ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà 4 đường X, Phường B, quận B như thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc nhưng do bà H đã không đồng ý ký hợp đồng với lý do bà không cung cấp đầy đủ hồ sơ nhà và có lời lẽ xúc phạm, nhà không đủ diện tích và đang có tranh chấp là không đúng, do đó yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà xác nhận ông Giang Văn Hữu T1, người đang có mặt tại phiên tòa là người đã ký tên làm chứng trên hợp đồng đặt cọc giữa bà với bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Đinh Nhật L trình bày: Ngày 23/4/2024 ông đã nhận chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất tại địa chỉ 4 đường X, Phường B, quận B theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1255 tại Văn phòng C, ông và vợ là bà Lý Thị Kim D1 đã thực hiện đăng ký biến động và được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận B thông báo nhà đất nêu trên hiện đang bị tranh chấp hợp đồng đặt cọc tại Tòa án nên chưa có cơ sở giải quyết hồ sơ của ông. Ông xác định không có liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bị đơn nên, không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ông Nguyễn Minh Q, do bà T và bà D là đại diện ủy quyền trình bày: Ông Q là chồng của bà T, nhà và đất tại địa chỉ 4 đường X, Phường B, quận B, TP H là tài sản chung vợ chồng, ông Q cho bà T thống nhất về việc bán nhà và để bà T toàn quyền thực hiện các việc công việc liên quan đến việc bán nhà, ông có biết và đồng ý việc bà T nhận đặt cọc 500.000.000đ của bà H, ông không ký tên vào hợp đồng đặt cọc vì pháp luật không bắt buộc, bà H không yêu cầu và số tiền đặt cọc này cũng là tài sản chung vợ chồng, sau khi nhận cọc ông đã ủy quyền cho phía người mua liên hệ cơ quan có thẩm quyền để trích lục các bản vẽ

nhà theo yêu cầu của người mua và ngày 23/02/2024 ông Q cũng có mặt tại Văn phòng C để chờ thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H nhưng bà H đã từ chối mua nhà. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H, trường hợp Tòa án buộc bà T phải trả lại tiền cọc cho bà H thì ông cũng đồng ý để bà H dùng tài sản chung vợ chồng để thực hiện nghĩa vụ.

Người làm chứng: Ông Giang Văn Hữu T1 trình bày: Ông là người dẫn bà H đến nhà bà T để xem nhà vào ngày 22/01/2024, sau khi xem nhà, bà H và bà T đã cùng thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc và ông đã ký tên trên hợp đồng với tư cách là người làm chứng, trên hợp đồng có thể hiện đầy đủ thông tin căn cước công dân của ông.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 2329/2024/DS-ST ngày 30/10/2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 116, 117, 328, 401, 428 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 26 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 toà án;
- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014),

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Thanh H về việc buộc bị đơn, bà Lê Thị T phải trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng theo Hợp đồng đặt cọc bất động sản ngày 22/01/2024.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về các chi phí tố tụng, án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 15/11/2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H nộp Đơn kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Xác định tuy không cung cấp được chứng cứ chứng minh mình đã có mặt tại Văn phòng C vào ngày 23/02/2024 cũng như băng ghi âm, ghi hình hành vi chửi bới, xúc phạm của bị đơn đối với nguyên đơn nhưng quá trình giải quyết vụ việc tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn cũng đã nhiều lần lớn tiếng chửi mắng nguyên đơn trong các buổi làm việc. Tuy ông Nguyễn Minh Q (chồng của bị đơn) khai đã biết, đồng ý và ủy quyền toàn bộ việc mua bán nhà đất số D X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho vợ là bà Lê Thị T nhưng ông Q không ký tên tại Hợp đồng đặt cọc bất động sản ngày 22/01/2024, lời khai cũng không phải là chứng cứ trong vụ án. Bị đơn đã không cung cấp được nhà theo hợp đồng đặt cọc ngày 22/01/2024 nên nguyên đơn (bên mua nhà) có quyền chấm dứt hợp đồng đặt cọc và được hoàn lại toàn bộ số tiền cọc là 500.000.000 đồng. Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình; những lập luận và yêu cầu nguyên đơn đưa ra không được hai bên thỏa thuận nên nguyên đơn là người vi phạm nghĩa vụ của bên mua nhà theo hợp đồng đặt cọc ngày 22/01/2024.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh Q, bà Lê Thị D không kháng cáo, đồng ý với phần trình bày của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Nhật L trình bày ông không liên quan đến tranh chấp giữa hai bên trong vụ án này, cũng không có yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người làm chứng ông Giang Văn Hữu T1 giữ nguyên phần trình bày tại cấp sơ thẩm, không có ý kiến bổ sung tại cấp phúc thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án đúng thẩm quyền. Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án: Có thông báo bằng văn bản cho các đương sự và Viện kiểm sát cùng cấp về việc thụ lý vụ án, quyết định xét xử cùng

hồ sơ vụ án chuyển Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn quy định tại Điều 292 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án, người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án: Xét các đương sự không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới tại phiên tòa phúc thẩm; yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của nguyên 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 tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Ngày 30/10/2024, Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh xét xử sơ thẩm và tuyên án. Ngày 15/11/2024, nguyên đơn nộp Đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của nguyên đơn đã nộp còn trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn thông báo nên Đơn kháng cáo là hợp lệ, được xem xét theo trình tự xét xử phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Nguyên đơn đã cung cấp bản chụp các tin nhắn qua ứng dụng Zalo trên điện thoại, được bà H và bà T thừa nhận là quá trình trao đổi thông tin giữa hai bên trong thời gian từ ngày 22/01/2024 đến ngày 23/02/2024 liên quan đến việc đặt cọc và mua bán nhà đất số D X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 3 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 1 và khoản 4 Điều 3 Luật Giao dịch điện tử năm 2023, các tin nhắn này được xác định là chứng cứ loại thông điệp dữ liệu điện tử.

[2.2] Hợp đồng đặt cọc bất động sản về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 22/01/2024 giữa Bên A (“bên bán”) bà Lê Thị T và Bên B (“Bên mua”) bà Nguyễn Thị Thanh H được xem là giao dịch dân sự và đảm bảo các điều kiện có hiệu lực theo quy định tại các Điều 116, 117 và Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Khi bà T và bà H xác lập hợp đồng đặt cọc, các bên có đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập; chủ thể tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung giao dịch này không vi phạm điều

cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên Hợp đồng đặt cọc bất động sản ngày 22/01/2024 giữa bà T và bà H có hiệu lực pháp luật, hợp đồng đặt cọc làm căn cứ phát sinh nghĩa vụ của các bên theo các Điều 275 Bộ luật Dân sự năm 2015. Xét thấy các bên đã thỏa thuận cụ thể quyền, nghĩa vụ khi giao kết hợp đồng đặt cọc nên phải có nghĩa vụ thực hiện những nội dung đã thỏa thuận.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà H đề nghị thay đổi ngày ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng sang ngày 28/02/2024 nhưng không được bà T đồng ý (thể hiện tại tin nhắn của bà T vào lúc 10 giờ 57 phút, 11 giờ 00 phút, 11 giờ 06 phút và 19 giờ 57 phút cùng ngày 22/02/2024). Căn cứ khoản 2 Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2015, hai bên có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện các điều khoản đã thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 22/01/2024, nghĩa là thời điểm chậm nhất hai bên phải ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà là ngày 23/02/2024.

[2.3] Ngày 23/02/2024, bà T có mặt tại phòng công chứng như hai bên đã thỏa thuận. Vào lúc 13 giờ 45 phút ngày 23/02/2024, bà H đã gửi tin nhắn cho bà T với nội dung “Gửi bà Lê Thị T! Tôi yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bà hoàn lại cho tôi số tiền 500.000.000 đồng tôi đã đặt cọc cho bà”. Tại phiên tòa, bà H không muốn tiếp tục thủ tục chuyển nhượng căn nhà, mặt khác bà T và ông Q cũng đã chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất này cho ông Đinh Nhật L. Như vậy, Hợp đồng đặt cọc bất động sản ngày 22/01/2024 giữa bà Lê Thị T và bà Nguyễn Thị Thanh H đã chấm dứt hiệu lực kể từ 24 giờ 00 phút ngày 23/02/2024.

[2.4] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, nghĩa vụ của các bên tại Hợp đồng đặt cọc bất động sản ngày 22/01/2024:

[2.4.1] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 330724 vào sổ cấp GCN số CS 01202 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 21/02/2020, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh Q và bà Lê Thị T ngày 13/12/2023 và Công văn số 2429/UBND-TNMT ngày 17/6/2024 của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, có đủ cơ sở xác định bà T và ông Q có quyền sử dụng và quyền sở hữu hợp pháp đối với nhà đất tại địa chỉ số D X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà T đã thực hiện đúng nghĩa vụ tại Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc về việc “Cam kết các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng Bất động sản nêu tại Điều 1 của hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên A là hợp pháp, còn giá trị...”

[2.4.2] Bà H trình bày bà yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc vì các lý do sau đây: Bà nghi ngờ nhà đất đang có tranh chấp với nhà bên cạnh; bà T không cung cấp được bản vẽ hoàn công và bản vẽ hiện trạng nhà nên có thể nhà chưa đủ diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phải chờ bà trích lục bản vẽ hoàn công; nhà đất là tài sản chung vợ chồng nhưng ông Q là chồng bà T không ký tên trên hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, bà H không thông báo cho bà T biết những quan điểm trên để hai bên cùng giải quyết theo Điều 7 Hợp đồng đặt cọc, bà H cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh bà T đã vi phạm nghĩa vụ của bên bán tại thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc bất động sản ngày 22/01/2024 và trước thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng bất động sản tại phòng công chứng là ngày 23/02/2024 về việc “Cam kết...việc chuyển nhượng đã được sự đồng ý của chủ sở hữu, đồng sở hữu; không bị tranh chấp, không kê biên tài sản, đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Giữ nguyên hiện trạng Bất động sản nêu tại Điều 1, không tự ý đập phá, sửa chữa và thay đổi cấu trúc bên trong và bên ngoài trong thời hạn thực hiện hợp đồng này”.

Bà H trình bày ngày 23/02/2024 bà có đến Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng do bà T và nhiều người đi cùng chửi bới, có lời lẽ xúc phạm bà nên bà quyết định không ký hợp đồng chuyển nhượng. Bà H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh phần trình bày của bà là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét.

Nguyên đơn cho rằng bị đơn đã không làm tròn trách nhiệm của bên bán khi không thực hiện các yêu cầu do bên mua đưa ra, trong khi Điều 6 của Hợp đồng đặt cọc ngày 22/01/2024 quy định nghĩa vụ của bên mua như sau: “Đã tìm hiểu, kiểm tra và biết rõ tình trạng hiện hữu thực tế của Bất động sản nêu tại Điều 1 của hợp đồng này. Đã tìm hiểu và nắm rõ thông tin quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng liên quan đến Bất động sản nêu tại Điều 1 của hợp đồng này”. Nguyên đơn trình bày không có nhiều hiểu biết về mua bán đất và quá tin tưởng bị đơn nên đã vội vã ký hợp đồng đặt cọc; cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét hoàn cảnh khó khăn của nguyên đơn, bỏ qua những phần trình bày khác của nguyên đơn là không khách quan. Như đã nhận định tại Mục [2.2], phần trình bày này của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Ngoài ra, tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/5/2024, ông Trần Văn Tuấn H1 trình bày ông là chủ sở hữu căn nhà số D X; hai căn nhà số D và số 451/24/6 không có tranh chấp. Công văn số 2429/UBND-TNMT ngày 17/6/2024 của Ủy ban nhân dân quận B và Công văn số 722/UBND ngày 29/10/2024 của Ủy ban nhân dân Phường B, quận B xác nhận các cơ quan này

chưa tiếp nhận thông tin tranh chấp hay khiếu nại liên quan đến nhà đất 451/24/6 X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Mục 6 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 330724 ngày 21/02/2020 thể hiện nhà đất số 451/24/6 X đã được Đội thanh tra địa bàn quận B (Thanh tra Sở xây dựng) xác nhận công trình hoàn thành theo Văn bản số 1201/ĐBTh ngày 31/7/2019, đã nghiệm thu đạt yêu cầu và đưa vào sử dụng.

Tại Bản đồ hiện trạng vị trí, áp ranh của Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H thực hiện theo Công văn số 1217/TAQBTh ngày 21/5/2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh cho thấy diện tích hiện trạng nhà số D X là 88.0m² so với diện tích trên giấy chứng nhận là 84.5m².

[4] Từ những phân tích nêu trên, xét Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng đúng quy định của pháp luật để xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn là bà H không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện phải chịu chi phí tố tụng về xem xét thẩm định tại chỗ;

[6] Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn là bà H phải chịu án phí có giá ngạch theo quy định của pháp luật;

[7] Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn là bà H phải chịu án phí phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà H đã nộp.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 293, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thanh H. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 2329/2024/DS-ST ngày 30/10/2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Thanh H về việc buộc bị đơn, bà Lê Thị T phải trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng theo Hợp đồng đặt cọc bất động sản ngày 22/01/2024.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Thanh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 24.000.000 (Hai mươi bốn triệu) đồng, bà H đã nộp 12.000.000

đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí toà án số 0018800 ngày 13/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà H còn phải nộp 12.000.000 (Mười hai triệu) đồng. Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thanh H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng bà H đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 0054208 ngày 20/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Trường hợp bản án 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh;
- Dương sự;
- Lưu (T22).

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

Nguyễn Tiến Dũng