

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 285/2022/DS-PT

Ngày: 30/11/2022

V/v: “Tranh chấp HĐ đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Liên

Các Thẩm phán: - Ông Bùi Thanh Quốc

- Bà Võ Bích Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phong Lan – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 28 và 30 tháng 11 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 259/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DSST ngày 10/5/2022 của Tòa án nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 278/2022/QĐPT-DS ngày 28 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Phương U**, sinh năm 1982. Địa chỉ: số 00, đường Đ, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người địa diện theo ủy quyền: Ông **Lê Minh H.** (Theo giấy ủy quyền ngày 01/06/2022). Địa chỉ: số 00, khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (Có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Văn Q**, sinh năm 1953. Địa chỉ: số 00, khu vực P, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ (Có mặt)

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm: 1969. Địa chỉ: số 00, khu vực L, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ. (xin xét xử vắng mặt)

4. *Người làm chứng:* Ông **Dương Hoàng T**, sinh năm: 1991. Địa chỉ: Đường số 00, KDC N, xã Đ, huyện C, tỉnh H (xin xét xử xin vắng mặt)

5. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Phương U

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và đại diện ủy quyền của nguyên đơn – ông Lê Minh H trình bày:*

Vào ngày 31/12/2021, giữa nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng đặt cọc để mua bán nhà và đất tọa lạc tại khu vực L, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ có diện tích 66m², giá chuyển nhượng 265.000.000 đồng. Khi đó hai bên thỏa thuận khi ký hợp đồng đặt cọc giao trước 35.000.000 đồng, vào ngày 11/01/2022 các bên ra Văn phòng công chứng chứng thực hợp đồng chuyển nhượng thì giao số tiền còn lại 230.000.000 đồng.

Cùng ngày 31/12/2021, nguyên đơn đã giao số tiền 35.000.000 đồng cho bị đơn, đến ngày 02/01/2022 thì phía nguyên đơn phát hiện nhà đất mà ông Q bán là không có giấy tờ hợp pháp nên không đồng ý ra ký hợp đồng chuyển nhượng. Thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì không biết việc công chứng vi bằng là không thể sang tên nên nguyên đơn đề nghị bị đơn trả lại tiền đặt cọc nhưng bị đơn không đồng ý.

Nay thấy quyền lợi và lợi ích hợp pháp bị ảnh hưởng nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất ngày 31/12/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu, yêu cầu ông Nguyễn Văn Q trả lại số tiền đặt cọc 35.000.000 đồng.

** Phần trình bày bị đơn – ông Nguyễn Văn Q:*

Vào ngày 31/12/2021, giữa ông và nguyên đơn có ký hợp đồng đặt cọc để mua bán nhà và đất tọa lạc tại khu vực L, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ có diện tích 66m², giá chuyển nhượng 265.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận khi ký hợp đồng đặt cọc giao trước 35.000.000 đồng, vào ngày 11/01/2022 các bên thỏa thuận ra công chứng chứng thực vi bằng thì giao số tiền còn lại 230.000.000 đồng. Phần nhà và đất mà ông với nguyên đơn ký hợp đồng đặt cọc là ông mua từ ông Nguyễn Văn C bằng giấy tay, thời điểm mua bán giữa ông và ông C thì sau khi ông giao tiền đầy đủ thì ông C đã bàn giao nhà đất cho ông ở cho đến nay không có tranh chấp, hiện nay giấy đất do ông C đứng tên vì không thể tách thửa, nên trong hợp đồng đặt cọc có ghi công chứng bằng vi bằng, trước khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông có nói với bà U về tình trạng nhà và đất, do phần đất diện tích nhỏ nên không tách thửa được chỉ chuyển

nhượng bằng vi bằng nhưng bà U vẫn đồng ý mua, sau đó bà U ký hợp đồng đặt cọc và giao tiền cọc.

Ngày 31/12/2021, ông có nhận tiền cọc 35.000.000 đồng từ nguyên đơn. Ngày 01/01/2022 ông có đặt cọc mua miếng đất khác, sau đó phía nguyên đơn đề nghị nhận lại tiền cọc nhưng thời điểm đó ông không có tiền, sau khi phía nguyên đơn không ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng dẫn đến việc ông không có tiền để mua miếng đất khác, dẫn đến thiệt hại việc mất tiền cọc 25.000.000 đồng vì hết hạn không có tiền giao. Việc phía nguyên đơn trình bày nguyên nhân không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tiếp tục là do nguyên đơn cho rằng phần đất cặp mé sông, sợ bị sạt lở nên không đồng ý mua là chưa đúng.

Nay đối với việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu trả tiền cọc 35.000.000 đồng ông không đồng ý vì nguyên đơn không chịu tiếp tục thực hiện hợp đồng là lỗi của nguyên đơn nên phải mất tiền cọc, việc nguyên đơn không ký hợp đồng tiếp còn gây thiệt hại cho ông, nếu nguyên đơn đồng ý thì ông đồng ý cho lại nguyên đơn số tiền 10.000.000 đồng.

** Phần trình bày của ông Dương Hoàng T:*

Ông không có mối quan hệ thân thiết gì với nguyên đơn và bị đơn, ông chỉ biết bị đơn và biết nguyên đơn khi nguyên đơn liên hệ ông mua phần nhà của ông Q. Ông là người dẫn nguyên đơn xem nhà và có nói tình trạng pháp lý của nhà và đất với nguyên đơn, ông có nói phần nhà đất là ông Q mua của ông C bằng giấy tay, do đất không đủ hạn mức nên chưa làm thủ tục sang tên, nếu mua thì chỉ ký vi bằng và nguyên đơn đồng ý mua nên ký hợp đồng đặt cọc. Hai bên thống nhất giá mua phần nhà đất của ông Nguyễn Văn Q là 265.000.000 đồng, vào ngày 31/12/2021 nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn giao số tiền cọc 35.000.000 đồng cho bị đơn.

Sau ngày ký hợp đồng đặt cọc và trước ngày hẹn ra ký lập vi bằng thì ông Lê Minh H là chồng của nguyên đơn có liên hệ với ông bằng điện thoại nói không mua đất nữa vì phần nhà đất cặp mé sông nên đề nghị ông liên hệ với bị đơn trả lại tiền cọc cho nguyên đơn. Ông cũng có liên hệ với ông Q thì ông Q nói là tiền nhận cọc từ nguyên đơn đã đặt cọc mua phần đất khác nên chỉ đồng ý cho lại 10.000.000 đồng nhưng nguyên đơn không đồng ý và phát sinh tranh chấp đến nay. Ông cam kết lời trình bày là sự thật và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Tại bản án số 80/2022/DS-ST ngày 04/8/2022 của Tòa án nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Phương U về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất ngày 31/12/2022 giữa bà Nguyễn Phương U và ông Nguyễn Văn Q là vô hiệu và yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn Q trả lại số tiền đặt cọc 35.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 15/8/2022 nguyên đơn bà Nguyễn Phương U kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu sửa bản án thẩm; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

- Nguyên đơn yêu cầu sửa án sơ thẩm, tuyên bố “*Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất*” với bị đơn là vô hiệu, yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền cọc 35.000.000 đồng.

- Bị đơn đồng ý hủy bỏ hợp đồng đặt cọc nhà đất với nguyên đơn, nhưng không đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc 35.000.000 đồng vì cho rằng bị đơn không có lỗi.

Đại diện viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn nộp đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí trong hạn luật định nên xem xét hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung kháng cáo: Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu tuyên bố từ “*Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất*” ngày 31/12/2021 là vô hiệu, yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền cọc là 35.000.000 đồng. Xét thấy nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc là vô hiệu là không có căn cứ, vì hợp đồng đặt cọc là giao dịch nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà, không vi phạm các điều cấm của pháp luật nên không có căn cứ để tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc và các bên cũng thừa nhận hợp đồng đặt cọc ngày 31/12/2021 không thể thực hiện được do

nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên cần hủy hợp đồng đặt cọc ngày 31/12/2021. Về số tiền đặt cọc 35.000.000 đồng, đáng lẽ nguyên đơn phải mất cọc, nhưng xét về lỗi thì bị đơn cũng có lỗi nên cần phải buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền 17.500.000 đồng (50% số tiền đặt cọc).

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Sửa bản án dân sự sơ thẩm. Hủy bỏ “*Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất*” ngày 31/12/2021. Buộc bị đơn hoàn trả lại 50 % tiền cọc cho nguyên đơn, số tiền là 17.500.000 đồng.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng và về quan hệ pháp luật:*

Nguyên đơn bà Nguyễn Phương U khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa nguyên và bị đơn ông Nguyễn Văn Q là vô hiệu và yêu cầu bị đơn phải trả lại tiền cọc cho nguyên đơn, Tòa án nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” và thụ lý giải quyết theo Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng quy định của pháp luật.

Các đương sự ông Nguyễn Văn C, ông Dương Hoàng T đã được triệu tập hợp lệ và có đơn xin vắng mặt phù hợp với quy định. Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên là đúng quy định tại Điều 228, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung:*

Nguyên đơn bà Nguyễn Phương U kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu sửa án sơ thẩm. Yêu cầu tuyên bố “*Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất*” ngày 31/12/2021 là vô hiệu, bị đơn phải trả cho nguyên đơn tiền cọc 35.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và lời thừa nhận của các bên đương sự cho thấy, ngày 31/12/2021 nguyên đơn bà U (bên mua) có ký “*Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất*” với ông Q (bên bán) căn nhà, và đất tọa lạc tại khu vực L, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ có diện tích 66m², giá chuyển nhượng 265.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi ký hợp đồng đặt cọc giao trước 35.000.000

đồng, vào ngày 11/01/2022 các bên ra Văn phòng công chứng vi bằng thì nguyên đơn giao số tiền còn lại cho bị đơn là 230.000.000 đồng.

Xét nguyên đơn kháng cáo yêu cầu tuyên bố tờ “*Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất*” ngày 31/12/2021 vô hiệu là không có cơ sở để xem xét, bởi lẽ: tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm cả nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận tờ “*Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất*” viết tay ngày 31/12/2021 nêu trên được nguyên đơn bà U và bị đơn ông Q ký trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc; về hình thức và nội dung của hợp đồng này cũng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của hai bên theo quy định tại Điều 118, Điều 119 Bộ luật dân sự năm 2015.

Xét hợp đồng đặt cọc là giao dịch để đảm bảo cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà không vi phạm các điều cấm của pháp luật nên không có căn cứ để tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn thống nhất hủy “*Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất*” nêu trên và các bên cũng thừa nhận hợp đồng đặt cọc ngày 31/12/2021 không thể thực hiện được, do nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất nên cần hủy hợp đồng đặt cọc ngày 31/12/2021.

Về số tiền đặt cọc đáng lẽ nguyên đơn phải mất tiền cọc do không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất, nhưng cần xem xét lại lỗi của cả hai bên như sau:

Xét lỗi của nguyên đơn: Trước khi các bên tiến tới ký hợp đồng đặt cọc thì nguyên đơn đã được người làm chứng là ông Dương Hoàng T cũng là người giới thiệu cho nguyên đơn mua nhà, đất cho biết phần đất, nhà nói trên do ông Q mua lại của ông Nguyễn Văn C và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà chỉ lập Vi bằng vì phần đất không đủ diện tích để tách thửa theo quy định của pháp luật. Như vậy, nguyên đơn biết rõ tình trạng pháp lý nhà và đất khi giao kết là chỉ lập vi bằng thể hiện việc mua bán nhưng nguyên đơn vẫn đồng ý ký hợp đồng cọc và thống nhất mua nhà và đất, việc ký kết này trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc hay lừa dối, chủ thể giao dịch dân sự có đủ năng lực pháp luật dân sự; và theo thỏa thuận đến ngày 11/01/2022 hai bên ra công chứng lập vi bằng nhưng nguyên đơn không đến để thực hiện việc ký vi bằng là đã vi phạm thời hạn trong hợp đồng đặt cọc.

Lỗi của bị đơn: Khi ký hợp đồng đặt cọc phần nhà, đất trên với nguyên đơn thì bị đơn vẫn chưa được tách thửa và chưa đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất theo đúng quy định của pháp luật, mà bị đơn chỉ có ký giấy tay “Hợp đồng thỏa thuận” ngày 26/4/2021 với chủ đất cũ là ông Nguyễn Văn C, nhưng bị đơn vẫn thực hiện ký hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn.

Như vậy, cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi ngang nhau. Do đó, mỗi bên phải chịu trách nhiệm 50% lỗi của mình, nên bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn $\frac{1}{2}$ số tiền cọc là 17.500.000 đồng.

Xét nguyên đơn kháng cáo yêu cầu đòi bị đơn phải trả lại toàn bộ số tiền cọc 35.000.000 đồng chỉ có căn cứ chấp nhận một phần.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận một phần. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Về án phí: Nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Án phí dân sự phúc thẩm các đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.
- Nghị quyết 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: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Sửa án sơ thẩm.

1. Hủy bỏ “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất” ngày 31/12/2021 giữa bà Nguyễn Phương U và ông Nguyễn Văn Q.

2. Ông Nguyễn Văn Q phải có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Phương U $\frac{1}{2}$ số tiền cọc là 17.500.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu là 300.000 đồng và phải chịu án phí đối với số tiền không được chấp nhận là 17.500.000 đồng x 5% là 875.000 đồng. Tổng số tiền nguyên đơn phải chịu là 1.175.000 đồng, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà nguyên đơn đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008392 ngày 12/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận C, thành phố Cần Thơ thì nguyên đơn còn phải nộp tiếp số tiền là 875.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự quận C, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn phải chịu án phí đối với số tiền 17.500.000 đồng x 5% là 875.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự quận C, thành phố Cần Thơ.

- Án phí phúc thẩm không ai phải chịu.

Nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0008543 ngày 15/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận C, thành phố Cần Thơ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự 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, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án này là phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Q. C;
- VKSND TP. Cần Thơ;
- Chi cục THA Q. C;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Trương Thị Liên