

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Trịnh Hoàng Anh

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Trí Thức

Bà Bùi Thị Thương

-Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thùy Quyên –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 Lê Thị Vẹn - Kiểm sát viên.

Ngày 1/8/2025, 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 59/2025/TLPT-DS ngày 4/3/2025, về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 103/2024/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 134/2025/QĐPT-DS ngày 14/5/2025; Quyết định hoãn xét xử phúc thẩm số 137/2025/QĐPT-DS ngày 3/6/2025, Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 146/2025/TB-TA ngày 3/7/2025; Giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Thanh T, sinh 1960; Địa chỉ: Tổ A, ấp C, xã B, thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt).

**/Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:*

+Ông Hồ Khắc N, sinh năm 1983; Địa chỉ: Ấp C, phường T, thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt). (Văn bản ủy quyền ngày 29/1/2024)

+Ông Lê Công Đ, sinh năm 1992; Địa chỉ: 2, TX25, Khu phố B, phường T, thành phố Hồ Chí Minh. (Ủy quyền ngày 29/1/2024) có mặt

2. Bị đơn: Ông Mai Ngọc V, sinh 1964 và Bà Lê Thị T1, sinh 1965; Địa chỉ: Tổ D, ấp H, xã B, thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt).

**/Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:*

+Ông Phạm Kim V1, sinh năm 1995; Địa chỉ: Số A đường C, phường L, tỉnh Đồng Nai (Văn bản ủy quyền ngày 28/2/2024) (có mặt).

+Ông Nguyễn Trung H, sinh năm 1991; Địa chỉ: Tổ C, Ấp E, Đường T, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai.(Văn bản ủy quyền ngày 28/2/2024) (có mặt).

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

Bà Lê Thị H1, sinh 1972; Địa chỉ: Tổ A, ấp C, xã B, thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt).

*/Người đại diện theo ủy quyền của bà H1:

+Ông Hồ Khắc N, sinh năm 1983; Địa chỉ: Ấp C, xã S, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

+Ông Lê Công Đ, sinh năm 1992; Địa chỉ: 2, TX25, Khu phố B, phường T, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

4. Người kháng cáo: Bị đơn Ông Mai Ngọc V và Bà Lê Thị T1

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*/Theo đơn khởi kiện, tại các bản khai nguyên đơn ông Trần Thanh T và người đại diện trình bày:

Ngày 22/03/2022 ông T với ông Mai Ngọc V, bà Lê Thị T1 ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng diện tích 1.000m² đất trong tổng diện tích của sổ là 3080m² thuộc thửa đất số 155, tờ bản đồ số 13, tọa lạc xã Q, huyện C, tỉnh BRVT theo giấy CNQSDĐ số AL238176 cấp ngày 27/5/2008 cho ông Mai Ngọc V; Giá trị chuyển nhượng là 1.270.000.000 đồng; Ông T đã đặt cọc số tiền 250.000.000 đồng. Thỏa thuận ông T chịu trách nhiệm làm giấy tờ đo, tách thửa ra sổ mới trong thời hạn khoảng 01 năm kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc không ghi nội dung ngày hết hạn hợp đồng đặt cọc. Chỉ cam kết “*Quá thời hạn thỏa thuận nếu Bên A (ông V và bà T1) không bán thì phải bồi thường cho Bên B gấp 02 lần số tiền đã đặt cọc, ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền cọc*”. Tuy nhiên, hơn 01 năm đã nhiều lần ông T yêu cầu ông V, bà T1 đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là giấy CNQSDĐ) cho ông T đi làm thủ tục tách thửa, ra sổ mới để đi ký kết hợp đồng nhưng ông V và bà T1 lấy lý do giấy CNQSDĐ đang thế chấp ở ngân hàng và hợp đồng không ghi rõ thời hạn đặt cọc nên không thực hiện theo yêu cầu của ông T; Đến ngày 16/01/2024, ông T đã gửi thông báo “*thực hiện nghĩa vụ ký kết hợp đồng CNQSDĐ*” cho ông V và bà T1 (phiếu báo phát thể hiện tên người nhận là Mai Văn N1). Tuy nhiên hết thời gian theo thông báo, ông V và bà T1 vẫn không phối hợp với ông T tách thửa ra sổ mới để đi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất. Việc không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng hoàn toàn do lỗi của ông V bà T1 nên ông T khởi kiện yêu cầu: Hủy hợp đồng đặt cọc và buộc ông V, bà T1 phải hoàn trả lại 250.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc 250.000.000 đồng (Tại phiên tòa sơ thẩm rút yêu cầu phạt cọc).

*/Tại các bản khai bị đơn ông Mai Ngọc V, Bà Lê Thị T1 và người đại diện trình bày:

Ngày 22/03/2022, ông V, bà T1 có ký kết hợp đồng đặt cọc với ông T. Ông V, bà T1 đã nhận tiền cọc 250.000.000 đồng. Thỏa thuận ông T chịu trách nhiệm thủ tục đo vẽ, tách thửa đất, sau khi hoàn thành sẽ thực hiện việc công chứng hợp đồng

CNQSDĐ. Hợp đồng không thỏa thuận thời hạn **chuyển nhượng đất** và không xác định được khi nào sẽ xong nên vợ chồng ông V đồng ý không để thời hạn. Do đó, hợp đồng đặt cọc mà ông T nộp cho Tòa án ấn định thời hạn đặt cọc từ ngày 22/3/2022 đến ngày 22/3/2023 là ông T tự thêm vào để thực hiện việc khởi kiện tại Tòa án, liên 2 của hợp đồng đặt cọc của vợ chồng ông V đang giữ không có nội dung này. Hiện nay, giấy CNQSDĐ của bị đơn vẫn đang thế chấp ở Ngân hàng chưa lấy ra được nhưng vợ chồng ông V vẫn có thiện chí chuyển nhượng phần diện tích 1.000m² cho ông T như đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Do ông T không có thiện chí làm thủ tục đo vẽ, tách thửa và nhận chuyển nhượng nên việc ông T yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, trả lại tiền cọc và phạt cọc là hoàn toàn không có cơ sở, nên ông V bà T1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T và buộc ông T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, nếu ông T không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì mất tiền cọc.

**/Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

+ Bà Lê Thị H1 và người đại diện trình bày:

Bà H1 là vợ ông T, số tiền 250.000.000 đồng mà ông T đặt cọc để mua đất của ông V, bà T1 là tiền chung của bà H1, ông T. Bà H1 đồng ý với lời trình bày của ông T.

**/Tại bản án dân sự sơ thẩm số 103/2024/DS-ST ngày 10/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức; Đã áp dụng các quy định của pháp luật; Tuyên xử:*

+Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu phạt cọc số tiền 250.000.000 đồng.

+Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2022 được ký kết giữa ông Trần Thanh T với ông Mai Ngọc V, bà Lê Thị T1.

+Buộc ông Mai Ngọc V và bà Lê Thị T1 có nghĩa vụ trả cho ông Trần Thanh T và bà Lê Thị H1 số tiền cọc là 250.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

**/Ngày 21/10/2024 bị đơn ông V bà T1 có đơn kháng cáo bản án, với nội dung: Đề nghị tòa phúc thẩm xét xử lại vụ án, không hủy hợp đồng đặt cọc, buộc nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng.*

**/Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Một số đương sự vắng mặt Tòa án đã tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ, Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo là sửa án sơ thẩm. Người đại diện của bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo là hủy án sơ thẩm, là vì án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ không đầy đủ đã quyết định sai sự thật vụ án. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

**/Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

Hội đồng xét xử và đương sự đã thực hiện đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định; Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và xét xử công khai tại phiên tòa nhận thấy: Hợp đồng đặt cọc giữa các đương sự có hiệu lực pháp luật, nguyên đơn yêu cầu bị đơn đưa sổ đỏ để đi tách thửa sang tên, nhưng bị đơn không đưa vì sổ đỏ đang thế chấp ngân hàng từ khi ký hợp đồng đặt cọc cho đến nay; Do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Bị đơn hủy hợp đồng đặt cọc, trả lại tiền cọc là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử, bác kháng cáo, 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, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông V bà T1 trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2.] Xét nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Về việc rút yêu cầu phạt cọc 250.000.000 đồng:

Xét thấy, việc rút là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ yêu cầu này của nguyên đơn.

[2.2] Về hủy hợp đồng đặt cọc và trả lại tiền cọc:

Ngày 22/3/2022 ông T với ông V và bà T1 ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 1.000m² trong tổng diện tích 3.080m² thuộc thửa đất số 155, tờ bản đồ số 13 tọa lạc xã Q, huyện C, tỉnh BRVT theo giấy CNQSDĐ số AL238176 cấp ngày 27/5/2008 cho ông Mai Ngọc V; Giá bán 1.270.000.000 đồng; Ông V, bà T1 đã nhận đủ tiền cọc 250.000.000 đồng, khi ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất thì sẽ trả nốt số tiền còn lại.

Hai bên thỏa thuận: Ông T có trách nhiệm tách thửa, ra sổ mới; Nếu “quá thời hạn thỏa thuận nếu Bên A (ông V và bà T1) không bán, không chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho Bên B (ông T) thì Bên A phải bồi thường cho Bên B gấp 02 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc, ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc”.

Ông T cho rằng: Đã nhiều lần yêu cầu ông V bà T1 đưa giấy CNQSDĐ để làm thủ tục tách thửa nhưng ông V2, bà T1 không thực hiện là vi phạm cam kết trong hợp đồng đặt cọc;

Ông V , bà T1 cho rằng: Hợp đồng đặt cọc không ghi thời hạn phải ký hợp đồng chuyển nhượng nên không vi phạm hợp đồng đặt cọc và đề nghị hai bên tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất, nếu ông T không đồng ý tiếp tục việc chuyển nhượng đất thì mất cọc 250.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Hợp đồng không quy định thời hạn để bảo đảm giao dịch chuyển nhượng đất, tuy nhiên ngày 16/01/2024 ông T đã gửi thông báo về “thực hiện nghĩa vụ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” cho ông V, bà T1 (phiếu báo phát thể hiện Mai Văn N1 là **con ở chung nhà với ông V** ký nhận) nhưng ông V bà T1 không có ý kiến phản hồi. Căn cứ khoản 3 **Điều 278** Bộ luật Dân sự, **quy định: “...Trường hợp**

không xác định được thời hạn thực hiện nghĩa vụ....thì mỗi bên có thể thực hiện nghĩa vụ hoặc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ vào bất cứ lúc nào nhưng phải thông báo cho bên kia biết trước một thời gian hợp lý.” Khoản 2 Điều 393 Bộ luật Dân sự, quy định: “...Sự im lặng của bên được đề nghị không được coi là chấp nhận giao kết hợp đồng...” Như vậy, có cơ sở xác định bị đơn đã từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất.

Theo thỏa thuận, ông T có nghĩa vụ đo đạc làm thủ tục tách thửa, thực tế Giấy CNQSD đất đã được ông V bà T1 thế chấp tại ngân hàng,

Ông T đã có ý kiến đề nghị ông V bà T1 lấy Giấy CNQSD đất ra đưa cho ông T để tiến hành thủ tục tách thửa ra sổ mới ký chuyển nhượng đất, nhưng ông V bà T1 không thực hiện, (thể hiện tại bản ghi âm ngày 23/9/2023) là thể hiện ông V bà T1 không có thiện chí phối hợp làm thủ tục tách thửa.

Xét thấy nguyên nhân hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên không được thực hiện là hoàn toàn do lỗi của ông V bà T1 nên yêu cầu khởi kiện của ông T là có căn cứ phù hợp quy định tại Điều 328 và 423 Bộ luật dân sự 2015 nên Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2022; buộc ông V, bà T1 có nghĩa vụ trả cho ông T, bà H1 250.000.000 đồng.

Về việc ông V bà T1 yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất. Tuy nhiên ông V bà T1 đã thừa nhận hiện giấy CNQSDĐ đang thế chấp ở Ngân hàng. Do đó không có cơ sở chấp nhận ý kiến này của ông V bà T1.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên xử buộc ông V bà T1 phải trả lại cho ông T số tiền cọc 250.000.000đ là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Chi phí giám định: Hết 7.965.000đồng, ông V, bà T1 phải chịu.

[4] Về án phí dân sự sơ, phúc thẩm: Căn cứ Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí tòa án.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Mai Ngọc V và Lê Thị T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 12.500.000 đồng; Ông V là người cao tuổi nên được miễn án phí, bà T1 phải nộp 1/2 của án phí có giá ngạch là 6.250.000 đồng.

+Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Từ những phân tích và nhận định trên có đủ căn cứ kết luận: Không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 103/2024/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, như sau:

Áp dụng: Điều 26, 35, 39, 147 và khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 278, 328, 393, 423, 468 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14

ngày 30/12/2016 Quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về việc phạt cọc số tiền 250.000.000 đồng(Hai trăm năm mươi triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh T đối với ông Mai Ngọc V và bà Lê Thị T1.

+Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2022 giữa ông Trần Thanh T với ông Mai Ngọc V và bà Lê Thị T1.

+Buộc ông Mai Ngọc V và bà Lê Thị T1 có nghĩa vụ trả cho ông Trần Thanh T và bà Lê Thị H1 số tiền cọc là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

3. Chi phí giám định: Ông Mai Ngọc V và Lê Thị T1 đã nộp đủ.

4.Về án phí dân sự sơ phúc thẩm:

+ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Mai Ngọc V là người cao tuổi nên được miễn án phí; Bà Lê Thị T1 phải nộp 6.250.000 đồng.

+Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001456 ngày 29/10/2024 của thi hành án dân sự huyện C.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

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.

5.Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 1/8/2025

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh.
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh.
- TA, VKSND khu vực 14.
- Dương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.(55)

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

(Đã ký)

Trịnh Hoàng Anh

