

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 15/2024/DS-PT

Ngày: 29 - 01 - 2024

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Hoàng Khải

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Phụng

Bà Lê Thị Thọ

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phan Minh Nhựt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang:** Bà Lưu Thị Kim Chúc – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 01 năm 2024 tại phòng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 132/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2023/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 190/2023/QĐPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 42A/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 12 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 05/2024/QĐ-PT ngày 17 tháng 01 năm 2024, giữa đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Hồ Đ; Địa chỉ số A, KP1, phường A, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn B; Địa chỉ số A, đường D, phường 2, quận B, thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

2. **Bị đơn:** Ông Trần H; Địa chỉ ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ T; Địa chỉ ấp 6, xã N, huyện C, tỉnh Long An (Có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Phạm H; Địa chỉ ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ T; Địa chỉ ấp A, xã N, huyện L, tỉnh Long An (Có mặt).

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Trần H (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện ngày 26/7/2022 và quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn B trình bày: Trước đây, vào ngày 24/4/2022 bà Đ và ông H có thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc để mua phần đất có diện tích 49m² thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang chiếu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 334596, số vào sổ cấp GCN: CH00795 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 15/5/2015.

Theo nội dung hợp đồng đặt cọc nhà đất ngày 24/4/2022, giá chuyển nhượng đối với phần đất trên là 1.270.000.000^d, bà Đ đã giao số tiền cọc cho ông H là 270.000.000^d, trên hợp đồng ông H cũng xác nhận đã nhận số tiền cọc trên.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà Đ có kiểm tra kỹ lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nêu trên thì mới biết là đất trồng cây lâu năm. Ngày 20/6/2022 tại Văn phòng công chứng Long H và vợ là bà Phạm Scó làm giấy cam kết trả lại tiền nhận cọc bán nhà đất, theo đó, ông H và bà Sương cam kết đúng 15 ngày kể từ ngày 20/6/2022 sẽ trả lại cho bà Đ số tiền 270.000.000đ. Tuy nhiên, đến nay, ông H và bà Sương vẫn chưa thực hiện đúng như cam kết nên bà Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần H bồi thường thiệt hại do có hành vi vi phạm hợp đồng theo nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 24/4/2022 với số tiền gấp đôi số tiền cọc là 540.000.000đ. Bà N xác định bà Đ chỉ khởi kiện một mình ông Trần H, không khởi kiện bà Phạm S.

Quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Võ T trình bày: Bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày

24/4/2022 vợ chồng ông H cùng với bà Đ có giao kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho bà Đ phần đất có diện tích 49m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 334596, số vào sổ cấp GCN: CH00795 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 15/5/2015. Phần đất tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Theo thỏa thuận thì giá chuyển nhượng là 1.270.000.000^d, ông H đã nhận số tiền cọc 270.000.000^d, thời hạn đến ngày 20/6/2022 hai bên công chứng và thanh toán số tiền còn lại. Trong nội dung hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận với nhau người mua không thanh toán đủ sẽ mất tiền cọc, người bán thay đổi ý kiến sẽ đền bù gấp đôi. Ngày 20/6/2022 hai bên gặp nhau để ký hợp đồng và thanh toán tiền nhưng bà Đ viện lý do nhà chưa hợp thức hóa và không muốn mua. Trong khi đó khi giao kết hợp đồng đặt cọc hoàn toàn không có nội dung này. Ngày 23/6/2022 ông H có gửi thông báo về việc yêu cầu thực hiện hợp đồng đặt cọc đến bà Đ đề nghị bà có mặt tại Văn phòng công chứng L để ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên lúc 08 giờ đến 09 giờ ngày 26/6/2022. Đến ngày 27/6/2022 vợ chồng ông H đã có mặt tại Văn phòng công chứng L theo như thông báo. Khoảng 9 giờ bà Đ có đến Văn phòng công chứng nhưng không đồng ý giao kết hợp đồng, trao đổi qua lại bà Đ bỏ về. Các sự việc trên bên ông H có lập vi bằng làm chứng cứ. Nay ông H không đồng ý và yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với giấy cam kết trả lại tiền nhận cọc bán nhà đất ngày 20/6/2022 tại Văn phòng công chứng Long H và vợ là bà Phạm S có cam kết trả lại tiền nhận cọc bán nhà đất cho bà Đ 270.000.000đ là do sự thỏa thuận của ông H, sau khi về nhà ông H xác định không có vi phạm gì đối với hợp đồng đặt cọc đã ký nên ngày 23/6/2022 ông H đã thông báo đến bà Đ để yêu cầu bà Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do đó, việc thỏa thuận tại giấy cam kết trả lại tiền nhận cọc bán nhà đất ngày 20/6/2022 ông H đã thay đổi nên không có hiệu lực.

Quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm S là ông Võ T trình bày: Bà Sương thống nhất theo nội dung trình bày của ông Trần H. Bà không có yêu cầu gì trong vụ án và cũng không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Đ về yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc được thể hiện tại Giấy nhận cọc nhà đất ngày 24/4/2022. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc được thể hiện tại Giấy nhận cọc nhà đất ngày

24/4/2022 là vô hiệu. Buộc ông Trần H liên đới cùng với bà Phạm Scó nghĩa vụ trả cho bà Hồ Đ số tiền nhận cọc là 270.000.000^d (Hai trăm bảy mươi triệu đồng). Kể từ ngày bà Hồ Đ có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Trần H, bà Phạm Schậm trả số tiền nêu trên thì hàng tháng ông Trần H, bà Phạm S còn phải trả cho bà Hồ Đ số tiền lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, lãi suất được áp dụng theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Đ về yêu cầu ông Trần H bồi thường tiền phạt cọc là 270.000.000^d.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của đương sự.

Ngày 16 tháng 5 năm 2023, bị đơn ông Trần H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Võ T trình bày:* Bản án sơ thẩm đã nhìn nhận và đánh giá chứng cứ chưa khách quan, toàn diện; Theo thỏa thuận hai bên giá chuyển nhượng là 1.270.000.000^d (Một tỷ hai trăm bảy mươi triệu đồng) và bị đơn đã nhận tiền cọc số tiền 270.000.000^d, khi khi giao kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần đất và bán căn nhà là tài sản của ông H, bà Sương nhà xây dựng trên phần đất trồng cây lâu năm là nhà thực tế và đất không tranh chấp với ai. Nguyên đơn đều biết nhưng vẫn ký hợp đồng trên cơ sở tự nguyện. Nội dung hợp đồng ông H không hứa hẹn hợp thức hóa nhà và đất cho bà Đ, cho rằng việc thỏa thuận trên là không vi phạm pháp luật, ông H nhận thấy không có lỗi trong việc vi phạm hợp đồng đặt cọc, do đó ông H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ. Tại phiên tòa phúc thẩm yêu cầu giữ nguyên thỏa thuận chuyển nhượng, ông H tự nguyện làm giấy sang tên cho bà Đ; Trường hợp bà Đ tự làm giấy thì ông H chịu tiếp ½ giá trị tiền cọc cho bà Đ; Trường hợp bà Đ hủy hợp đồng thì phải mất ½ tiền đặt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn B trình bày: Khi ký hợp đồng đặt cọc bà Đ biết được đất chuyển nhượng là đất trồng cây lâu năm và có đặt vấn đề về căn nhà có hợp thức hóa được hay không thì ông H có cam kết sẽ hợp thức nhà và đất nên bà mới đồng ý đặt cọc mua đất và cho thời gian thực hiện hợp đồng đặt cọc là 02 tháng. Việc thỏa thuận hợp thức hóa nhà đất là do lúc đó bà Đ tin tưởng và chỉ thỏa thuận miệng, không lập văn bản. Đến ngày 20/6/2022 do không hợp thức hóa nhà và đất được, nên ông

H và bà Sương có ký giấy cam kết trả lại tiền cọc cho bà Đ, nhưng sau đó ông H không thực hiện. Nguyên đơn cho rằng bị đơn cất nhà trên phần đất trồng cây lâu năm, vi phạm Điều 6, Điều 10, Điều 12 Luật Đất đai năm 2013 Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng vô hiệu theo Điều 117, Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng, quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận của các bên theo đó các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng 49m² đất trồng cây lâu năm có giấy chứng nhận, trên phần đất có căn nhà vợ chồng bị đơn đang ở với giá 1.270.000.000^d (Một tỷ hai trăm bảy mươi triệu đồng) và nguyên đơn đã trả tiền cọc số tiền 270.000.000^d (Hai trăm bảy mươi triệu đồng). Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng thừa nhận có biết loại đất chuyển nhượng cây lâu năm và biết căn nhà trên phần đất nhưng vẫn tự nguyện ký hợp đồng; Nếu cho rằng lỗi do vi phạm hợp đồng thì giữa nguyên và bị đơn đều có lỗi. Tuy nhiên ngày 20/6/2022 các bên có thỏa thuận lại bằng tờ cam kết tự nguyện chấm dứt hợp đồng và bị đơn tự nguyện trả lại tiền cọc, nhưng bị đơn không thực hiện đúng cam kết là vi phạm cam kết giữa các bên. Cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả lại tiền cọc 270.000.000^d (Hai trăm bảy mươi triệu đồng) là phù hợp với ý chí của các bên theo cam kết là có căn cứ. Bị đơn kháng cáo đưa ra nhiều thỏa thuận nhưng không được phía nguyên đơn chấp nhận, bị đơn cũng không cung được tài liệu chứng cứ nào mới chứng cho nội dung kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận yêu cầu 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 tòa, qua tranh tụng và tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Giấy nhận cọc nhà đất lập ngày 24/4/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn được xác lập dựa trên ý chí tự nguyện của các bên nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở, mặc dù giấy do các bên lập và cùng ký tên nhưng

chưa thực hiện giao dịch chuyển nhượng theo quy định của pháp luật thì ngày 20/6/2022 các bên có thỏa thuận tự nguyện chấm dứt hợp đồng và bị đơn tự nguyện trả lại tiền cọc thể hiện bằng tờ cam kết. Việc thỏa thuận chấp dứt hợp đồng là sự tự nguyện của các bên phù hợp với quy định tại Điều 385 và Điều 422 Bộ luật Dân sự. Như vậy, kể từ thời điểm thỏa thuận viết ký cam kết thì thỏa thuận chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn chấm dứt, giao dịch tiền cọc chuyển nhượng đã được thay thế bằng nghĩa vụ trả tiền của bị đơn cho nguyên đơn; Nhưng bị đơn không thực hiện là vi phạm cam kết, cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả lại tiền cọc 270.000.000^d phù hợp với ý chí của các bên theo cam kết là có căn cứ.

[2] Tại phiên tòa hôm nay bị đơn kháng cáo yêu cầu giữ nguyên thỏa thuận chuyển nhượng, ông H tự nguyện làm giấy sang tên cho bà Đ; Trường hợp bà Đ tự làm ông H chịu tiếp $\frac{1}{2}$ giá trị tiền cọc cho bà Đ; Trường hợp bà Đ hủy hợp đồng phải mất $\frac{1}{2}$ tiền đặt cọc và cũng đồng ý hủy hợp đồng xin trả dần trong vòng 4 tháng kể từ ngày xét xử phúc thẩm, các yêu cầu của bị đơn đã được các đương sự xin tạm ngừng phiên tòa để tự thỏa thuận tuy nhiên các bên vẫn không thỏa thuận được, những yêu cầu của bị đơn không được nguyên đơn chấp nhận, bị đơn cũng không cung được tài liệu chứng cứ nào mới chứng cho nội dung kháng cáo, nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

Từ những nhận định trên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần H. Có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 385, khoản 2 Điều 422 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Trần H.
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2023/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bị đơn Trần H phải chịu 300.000^d (Ba trăm nghìn đồng); Chuyển 300.000^d (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo lai thu số 0002115 ngày 16 tháng 5 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

4. Những nhận định và quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

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, 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 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 phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 29 tháng 01 năm 2024.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Hoàng Khải